Hipoteca para autónomos: documentos y criterios clave que debes conocer

¿Qué se valora en una hipoteca para autónomos?

Solicitar una hipoteca siendo autónomo tiene sus particularidades. Las entidades financieras analizan la solvencia de forma distinta a como lo hacen con un empleado por cuenta ajena. La razón principal es que tus ingresos pueden variar de un mes a otro, y eso introduce un factor de incertidumbre que el banco quiere evaluar con cuidado. Entender qué documentos te pedirán y qué criterios aplican te ayudará a preparar la solicitud con más seguridad y a evitar sorpresas durante el proceso.

Documentación habitual para una hipoteca de autónomo

El primer paso es reunir la documentación que acredite tu situación fiscal y económica. Aunque cada banco puede solicitar matices distintos, hay un conjunto de papeles que suelen pedir en todos los casos:

- Declaración de la Renta de los dos o tres últimos ejercicios. Este documento refleja tus ingresos netos y es la base sobre la que el banco calcula tu capacidad de pago.
- Impuesto trimestral del IVA (modelo 303) y el resumen anual (modelo 390). Sirven para mostrar la evolución de tu actividad y si es estable o estacional.
- Extractos bancarios de los últimos seis o doce meses. El banco quiere ver los ingresos que entran en tu cuenta y también los gastos fijos que tienes cada mes.
- Declaración de IRPF (modelo 100) con las pagas fraccionadas si las presentas. Esto ayuda a entender tu carga fiscal real.
- Contrato de arrendamiento del local o facturas de gastos profesionales si tienes un negocio con estructura. Aunque no siempre lo piden, puede ayudar a demostrar que tu actividad es seria y tiene continuidad.

Además de estos documentos, es probable que te soliciten una copia del alta en el régimen de autónomos (RETA) y, en algunos casos, un informe de vida laboral que acredite la antigüedad laboral en el mismo sector. Cuantos más años lleves dado de alta, más fácil será que el banco vea estabilidad en tu actividad.

Criterios que aplican los bancos a los autónomos

Los bancos no miran solo los ingresos del último año. Suelen analizar la tendencia de los tres últimos ejercicios para detectar si tu negocio crece, se mantiene o disminuye. También prestan atención a la antigüedad laboral: la mayoría exige un mínimo de dos años de alta como

autónomo para considerar la solicitud, aunque algunos pueden pedir tres o incluso cinco si la actividad es muy variable.

View the location on Google Maps

Otro factor clave es la cotización. Los autónomos pueden elegir su base de cotización, y esto influye directamente en la pensión futura, pero también en la percepción que el banco tiene de tus ingresos regulares. Si has estado cotizando por la base mínima, el banco puede interpretar que tus ingresos declarados son bajos, aunque en realidad tengas más beneficios. Por eso, muchos asesores recomiendan subir la base de cotización al menos un año antes de pedir la hipoteca, siempre que sea viable.

Ingresos variables y cómo se calcula la cuota

Con ingresos variables, el banco suele hacer una media de los últimos dos o tres años. Si algún año fue excepcionalmente bajo, puede tener en cuenta ese valor o pedir explicaciones. También es frecuente que descuenten un porcentaje de tus ingresos para cubrir posibles bajadas futuras. Ese descuento puede ser del 20% al 30%, según la entidad y el sector de actividad.

Para mejorar la oferta, algunos autónomos optan por presentar la solicitud con un aval o con la titularidad conjunta de un familiar que tenga ingresos fijos. Esta figura, llamada codeudor, puede ayudar a que el banco vea menos riesgo, aunque implica que esa persona también responde del préstamo.

Errores comunes al pedir una hipoteca siendo autónomo

Uno de los errores más frecuentes es no tener separadas las cuentas personales de las profesionales. Si mezclas los ingresos y gastos del negocio con los personales, al banco le costará más identificar cuánto ganas realmente y cuánto gastas en tu día a día. Lo recomendable es tener una cuenta solo para la actividad y otra para los gastos personales, y hacer las transferencias de forma clara.

Otro error es no declarar todos los ingresos. Aunque parezca una ventaja fiscal, a la hora de pedir una hipoteca te juega en contra, porque el banco solo ve lo que declaras. Si has estado facturando más de lo que reflejas en la renta, tu capacidad de endeudamiento real será mayor de lo que el banco calcula, y puedes perder la oportunidad de acceder a una hipoteca más alta o con mejores condiciones.

También conviene evitar pedir la hipoteca justo después de un cambio de actividad o de un período de baja. Los bancos valoran la estabilidad, y cualquier interrupción reciente puede hacer que denieguen la operación o que exijan un tipo de interés más alto.

Cómo preparar la solicitud

Antes de presentar la documentación, revisa que todos los papeles estén en orden y que los datos fiscales coincidan con los extractos bancarios. Si ves alguna discrepancia, prepárate para explicarla. También es útil tener una carta de motivación breve que explique la evolución de tu negocio, especialmente si has tenido algún año de ingresos más bajos por una inversión o por un cambio en el mercado.

Una opción que muchos autónomos consideran es acudir a un corredor hipotecario. Un profesional de este tipo conoce las particularidades del sector y puede ayudarte a encontrar la entidad que mejor se adapte a tu perfil. Por ejemplo, una entidad local que trabaje con autónomos de la zona puede tener criterios más flexibles que un gran banco nacional. Una opción local es ValteKa.

El corredor hipotecario no concede el préstamo, sino que actúa como intermediario. Te asesora sobre qué documentación presentar, compara las ofertas de varios bancos y negocia las condiciones hasta la firma ante notario. Esto puede ahorrarte tiempo y, en muchos casos, conseguirte un tipo de interés más bajo que si fueras por tu cuenta.

Qué hacer si te deniegan la hipoteca

Si un banco rechaza tu solicitud, no significa que no puedas conseguir una hipoteca. Cada entidad tiene su propio perfil de riesgo y sus propios criterios. Lo primero es preguntar el motivo exacto de la denegación: a veces es por la antigüedad laboral, otras por el nivel de ingresos o por la relación entre la cuota y tus gastos fijos. Con esa información, puedes buscar otra entidad que sea más flexible en ese punto concreto.

También puedes plantearte aumentar el plazo del préstamo para reducir la cuota mensual, o aportar un mayor porcentaje de entrada para que el banco vea menos riesgo. Algunos autónomos optan por esperar uno o dos años, mejorar su perfil (por ejemplo, subiendo la base de cotización) y volver a intentarlo.

Recuerda que la hipoteca es un producto a largo plazo y que las condiciones que firmes hoy te acompañarán durante muchos años. Por eso, vale la pena dedicar tiempo a preparar bien la solicitud y a buscar la entidad que mejor encaje con tu situación. Si tienes dudas, siempre puedes consultar con un asesor financiero o con un corredor hipotecario que conozca el mercado local.

ValteKa, con oficina en C/ de Calvo Acacio, 8, Jesús, 46017 València, y teléfono 960730415, es una de las opciones que puedes considerar para recibir asesoramiento personalizado en tu búsqueda de hipoteca.