



# El final de la deducción moderará la caída de los pisos

Para una hipoteca media, la desgravación suma 35.160 euros a lo largo de 26 años

TEXTO ANA PERONA

**G**olpe de efecto del Gobierno. Con el debate del Estado de la Nación como escenario, el Ejecutivo anunció a bombo y platillo la semana pasada que planea eliminar en 2011 las ventajas fiscales de las que hasta ahora disfrutaban los compradores de una vivienda, independientemente de su volumen de ingresos, y equiparar su tratamiento con el alquiler.

Los expertos consideran que la medida contribuirá a absorber, al menos en parte, el elevado stock de inmuebles en manos de promotores y bancos, además de suponer un importante ahorro para las arcas del Estado. Según las estimaciones de los Presupuestos Generales del Estado, los contribuyentes percibirían un total de 3.787 millones de euros en 2007 por deducciones en la compra de vivienda habitual y recibirán otros 4.227 millones por las declaraciones correspondientes al ejercicio 2008.

Pero, sobre todo, ayudará a estabilizar los precios, evitando que se vuelva a reproducir una burbuja inmobiliaria como la actual. "Es la dirección correcta. La pregunta es por qué se ha tardado tanto. Los incentivos a la compra han llevado a una situación anómala, en la que el 89% son propietarios y sólo el 11% viven de alquiler", afirma José García-Montalvo, profesor del departa-

mento de economía y empresa Universitat Pompeu Fabra.

Para los particulares, aquellos con rentas más elevadas y que adquieran una vivienda a partir de la entrada en vigor de la medida, supondrá dejar de ingresar varios miles de euros cada año. Todo aquel que pensara convertirse en propietario en los próximos años tendrá que hacer números. Los expertos aconsejan calibrar entre los beneficios que otorgan los incentivos fiscales actuales si la compra se realiza ahora o si, por el contrario, podría compensar esperar a 2011 para intentar aprovechar una posible caída más brusca de los precios de la vivienda, dado que la subvención, al ser general e indiscriminada, tiene efectos directos en el precio.

Las restricciones en la desgravación por la adquisición de casas también ha encontrado detractores, tanto en el ámbito político -todos los partidos, a excepción de los socialistas, se oponen a estos cambios fiscales- como dentro del sector inmobiliario. "La propuesta implica la finalización de unos beneficios fiscales que ahora se tenían de forma indefinida. Debería haberse aprobado una medida complementaria a los actuales incentivos, como un descenso de impuestos o un incremento de las deducciones fiscales hasta 2011. Y, a partir de ahí, volver a la situación de ahora", afirma David Moya, director general de la inmobiliaria Look & Find. Para Robert Tornabell, profesor de banca y fi-

## Precios de vivienda libre

Tasas interanuales (%)



## Compraventa de viviendas

Unidades



Fuente Ministerio de Vivienda

anzas y ex decano de Esade, la medida "no favorece ni a la clase media ni a los promotores inmobiliarios. Va en contra de una recuperación del sector".

**1 A QUIÉN AFECTA LA MEDIDA** A partir de 2011, no podrán desgravarse la hipoteca por la adquisición de primera vivienda todos los españoles que perciban una renta anual superior a los 24.000 euros. Están afectados en total 4,7 millones de personas, según los últimos datos de IRPF de 2007. Para los que ingresen menos de 17.000 euros, las condiciones se mantienen como hasta ahora, es decir, con una deducción del 15%, hasta un máximo de 9.015 euros.

En el caso de las bases impositivas entre los 17.000 y los 24.000 euros, Hacienda establecerá unos tramos graduales, un sistema similar al que se aplica ahora a los contribuyentes que viven en régimen de alquiler.

"Existía un sesgo fiscal a favor de la inversión en vivienda. El Gobierno quiere eliminarlo ahora y desarrollar el mercado del alquiler. Además, es positivo que las personas que tuvieran previsto adquirir una casa tengan un plazo para anticipar esta decisión", señalan fuentes de un banco español. Añaden que, en realidad, se trata de un giro del Ejecutivo para fomentar el alquiler, ya que son muy pocas las personas con unos ingresos inferiores a 24.000 euros que pueden adquirir una vivienda.

**Hipoteca media**En euros. Valor medio préstamo: 139.780. Plazo: 26 años.  
Tipo interés nominal (promedio 2008): 5,64%

Años	Capital	Intereses	Deducciones
1	2.438	7.821	1.352
2	2.579	7.680	1.352
3	2.728	7.531	1.352
4	2.886	7.373	1.352
5	3.053	7.206	1.352
6	3.230	7.029	1.352
7	3.417	6.842	1.352
8	3.615	6.644	1.352
9	3.824	6.435	1.352
10	4.045	6.214	1.352
11	4.279	5.980	1.352
12	4.527	5.732	1.352
13	4.789	5.470	1.352
14	5.066	5.193	1.352
15	5.360	4.900	1.352
16	5.670	4.589	1.352
17	5.998	4.261	1.352
18	6.345	3.914	1.352
19	6.712	3.547	1.352
20	7.101	3.158	1.352
21	7.512	2.747	1.352
22	7.947	2.312	1.352
23	8.407	1.853	1.352
24	8.893	1.366	1.352
25	9.408	851	1.352
26	9.952	307	1.352
<b>Total</b>	<b>139.780</b>	<b>126.956</b>	<b>35.159</b>

Coste financiero efectivo: 91,797

**Beneficiarios de la deducción por vivienda**

IRPF 2007. Renta anual por tramos (en euros)

De 0 a 17.000 €

**2.747.172**

contribuyentes

De 17.000 a 24.000 €

**1.447.253**

contribuyentes

Más de 24.000 €

**2.440.522**

contribuyentes

Total

**6.634.947**

contribuyentes

Fuentes: Asociación Hipotecaria Española, INE, Banco de España y Ministerio de Economía y Hacienda

Cinco Días

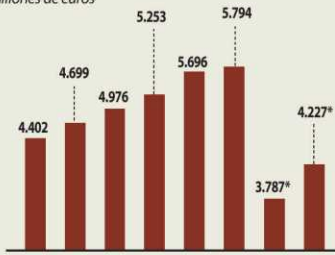
**Hipoteca a corto plazo**En euros. Valor medio préstamo: 139.780. Plazo: 10 años.  
Tipo interés nominal (promedio 2008): 5,64%

Años	Capital	Intereses	Deducciones
1	10.711	7.610	1.352
2	11.331	6.990	1.352
3	11.987	6.334	1.352
4	12.680	5.640	1.352
5	13.414	4.906	1.352
6	14.191	4.130	1.352
7	15.012	3.308	1.352
8	15.881	2.439	1.352
9	16.800	1.520	1.352
10	17.773	548	1.352
<b>Total</b>	<b>139.780</b>	<b>43.424</b>	<b>13.523</b>

Coste financiero efectivo: 29,901

**Beneficios fiscales por la deducción por inversión en vivienda habitual**

Millones de euros



\*Estimación en los Presupuestos Generales del Estado

**Potenciales afectados de la eliminación de la deducción**

IRPF 2007. Renta por tramos (en euros)

Más de 24.000 €

**4.700.000**

contribuyentes

A partir de 2011 no podrán desgravar por la compra de una vivienda

De 0 a 24.000 €

**13.800.000**

contribuyentes

No se verán afectados

**Mejoras para el alquiler**

**El PSOE también** ha anunciado que mejorará las actuales deducciones por alquiler de vivienda, con el propósito de que se equiparen con la compra. Actualmente, el contribuyente puede deducirse un 15%, con un máximo de 9.015 euros, para rentas inferiores a 12.000. A partir de estos ingresos, la desgravación se reduce

progresivamente hasta un límite de 24.000 euros de la base imponible. El Gobierno ha anunciado que, a partir de 2011, aumentará este mínimo de 12.000 euros a 17.000 euros. Para los propietarios, también hay previstas algunas mejoras fiscales, al aumentar del 50% al 60% la deducción para las rentas generadas por el alquiler.

Este porcentaje será del 100% cuando el inquilino de la vivienda tenga menos de 30 años o hasta 35 años en el caso de los contratos que ya estén firmados. Ahora, además, el Gobierno otorga 210 euros mensuales a los inquilinos que tengan entre 22 y 30 años y ganen menos de 22.000 euros. No son las únicas

medidas que ha aprobado el Ejecutivo para mitigar el pinchazo inmobiliario. Quienes compraran una vivienda entre 2006 y 2008 y no hayan logrado vender la anterior, cuentan hasta el 31 de diciembre de 2010 para disfrutar de la exención por las plusvalías de la venta. También se amplió el plazo en las cuentas vivienda.

**2 CUÁNTO DINERO DEJARÁN DE RECIBIR LOS HIPOTECADOS** Ante todo, la medida no tendrá carácter retroactivo, es decir, todos los españoles que hayan contratado un crédito para vivienda antes del 31 de diciembre de 2010 seguirán sujetos al régimen fiscal actual, que financia buena parte del coste financiero de las hipotecas de los españoles.

A un particular que tenga contratado un crédito para vivienda medio de 139.780 euros, a un plazo de 26 años y un tipo de interés del 5,64%, el fisco le devuelve 35.159 euros, según los datos facilitados por la Asociación Hipotecaria Española (AHE). Esta cifra

representa el 27,69% del coste financiero (126.956 euros), es decir, el préstamo hipotecario entraña un coste de 91.797 euros.

Un ahorro que, en el pasado, ha sido todavía más notable, cuando los tipos de interés permanecieron en el 2% durante años (en la simulación anterior se ha tomado como referencia el tipo nominal promedio de 2008, que ascendió al 5,64%). En 2005, por ejemplo, una persona que tuviera una hipoteca media -por un importe de 108.000 euros, a 25 años y a un interés del 3,25%- recibía del fisco 32.207 euros, el 64,5% del coste financiero del crédito.

**El ahorro de los actuales beneficios fiscales podría compensarse con una caída de precios a partir de 2011**

**Un stock de más de un millón de viviendas**

**Uno de los principales** objetivos del Gobierno es reactivar el mercado de la vivienda, cuyo número de transacciones se ha desplomado desde que estalló la crisis. Se calcula que el stock de viviendas en España ronda el millón. Tinsa, la tasadora de las cajas de ahorros, estima que el volumen de casas sin vender alcanzará este ejercicio las 1,5 millones de unidades, mientras que otras fuentes rebajan esta cifra hasta las 800.000.

"Si la desgravación desaparece en 2011, se pro-

ducirá un incremento de la demanda por el denominado efecto anuncio", comenta Juan José Rubio.

Algunos expertos, sin embargo, opinan que la demanda que aflorará con el anuncio de estos cambios fiscales no será suficiente para absorber por completo el stock de pisos.

"La demanda potencial en España no supera las 400.000 viviendas y para este año en torno a 200.000. Se tardará un par de ejercicios en ir corrigiendo los excesos en la oferta. Hay que tener

en cuenta que muchas de estas viviendas corresponden a segundas residencias, por lo que habrá algunas zonas donde se alcance el equilibrio y en otras no, como en las que ha primado la construcción de viviendas de segunda residencia", señalan en una entidad española. Añaden que también hay que tener en cuenta que la difícil situación económica, con unas previsiones que apuntan a que el paro se disparará hasta el 20%, contienen en muchos casos las decisiones de compra.

Si se toma como referencia una hipoteca de menor duración, los beneficios son más elevados. Para un préstamo de 139.780 euros, al mismo tipo de interés del 5,64%, pero como un plazo máximo de devolución de 10 años, el Estado devuelve al particular en total 13.523 euros, de los 43.424 euros a los que ascienden los intereses, es decir, el 31,14% del coste.

Los expertos, sin embargo, advierten que el modelo fiscal que ha imperado en los últimos años ha llevado a engaños. "El beneficio no ha sido para el ciudadano sino para el promotor", asegura Juan José Rubio, vicerrector de la Universidad de Castilla La Mancha y colaborador de Funcas. Explican que el reclamo de poder desgravarse por la

oficiales están muy por debajo de las manejadas en otros foros. Tinsa, por ejemplo, prevé que este ejercicio se cierre con un desplome medio en el precio de las casas del 20%. En esta línea, en Look & Find se sostiene que el recorte fuerte se ha producido en 2008, con descensos de alrededor del 30% en toda España.

Para José García-Montalvo, la evolución de los precios estará condicionada por "el efecto psicológico" que puede tener la eliminación de las desgravaciones a un determinado nivel de rentas de potenciales compradores, pero también por la fuerte competencia que existe en estos momentos en el mercado inmobiliario, tanto promotores como bancos, por dar salida a las viviendas no vendidas.

El sector financiero se ha apresurado a dar el paso. Algunas entidades, como Santander, Caixa Catalunya o Caja Madrid, han lanzado ofertas con descuentos que alcanzan hasta el 50% sobre su valor inicial. Un gancho para aligerar la cartera inmobiliaria que se han visto obligados a adquirir para evitar un mayor repunte de la morosidad.

En total, las diez primeras entidades españolas han comprado inmuebles por más de 13.500 millones de euros entre el cuarto trimestre de 2008 y el primero de este año.

**3 QUÉ IMPACTO TENDRÁ EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA**

Los expertos creen que aún es una incógnita, ya que dependerá de la reacción de la demanda durante el periodo transitorio, hasta 2011. Sin embargo, consideran que para generaciones futuras supondría el acceso a unos precios más bajos.

"La subida de la demanda puede provocar una ralentización en el proceso de ajuste de los precios de la vivienda a su valor de mercado. Está claro que no van a bajar en la misma proporción que hasta ahora", afirma Juan José Rubio.

Según los últimos datos del Ministerio de la Vivienda, en el primer trimestre de este año el índice general de precios ha caído un 6,5%, mientras que el de la vivienda libre, que no incluye los pisos de protección oficial, ha descendido un 6,8%. Estas estimaciones

**LAS CIFRAS****30%**

es la caída media que han registrado los precios de las casas en España en 2008, según algunas fuentes.

**4,7**

millones de contribuyentes ya no podrán deducirse la compra de vivienda a partir de 2011 si entra en vigor el cambio fiscal anunciado por el Gobierno.

**4.227**

millones de euros es lo que devolverá Hacienda por deducciones en adquisición de vivienda.

**4 ¿SE ABRIRÁ EL GRIFO DE LOS CRÉDITOS?** Lo más probable es que no, aseguran los expertos. Las entidades reconocen en privado

que, con el estallido de la crisis y la escalada de los impagados, han endurecido los criterios en la concesión de créditos, aunque insisten en que también es un problema de la caída de la demanda de financiación por parte de los particulares. Miran con lupa la solvencia de cada cliente y han bajado notablemente el listón sobre el porcentaje máximo del préstamo sobre el valor de tasación de los pisos.

Para este año, los expertos prevén tasas de crecimiento del crédito nulas e incluso negativas.