



> **EL OCASO INMOBILIARIO**

1.729 euros alcanzó el precio medio por metro cuadrado de una vivienda en el tercer trimestre de 2011. En el primer trimestre de 2008, la media se situaba en 2.101 euros, récord histórico de precios. **338.500** compraventas de viviendas se formalizaron hasta finales de noviembre de 2011, un 30% menos que el año anterior. **80.000** pisos se iniciaron en 2011 frente a los 700.000 que se construían anualmente en los tiempos del 'boom' inmobiliario.

> **RECHAZO**

La ex secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor, tachó al PP de irresponsable por recuperar la deducción al entender que distorsiona el mercado e influye en el precio.

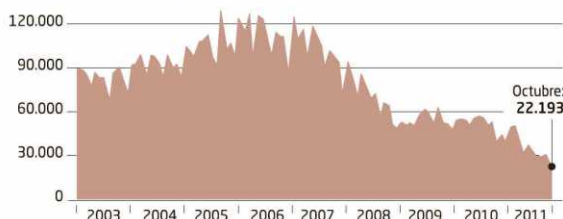


> **EL INCENTIVO**

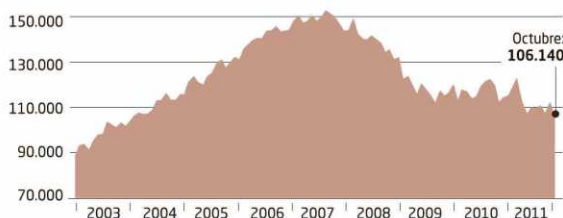
Con la recuperación de los incentivos fiscales por parte del PP, todos los compradores de vivienda nueva pueden deducirse anualmente hasta 9.000 euros de las cantidades amortizadas del préstamo hipotecario con independencia de su nivel de ingresos.

■ **El efecto de la desgravación en España**

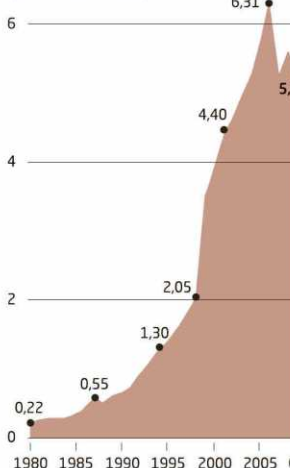
NÚMERO DE HIPOTECAS CONCEDIDAS



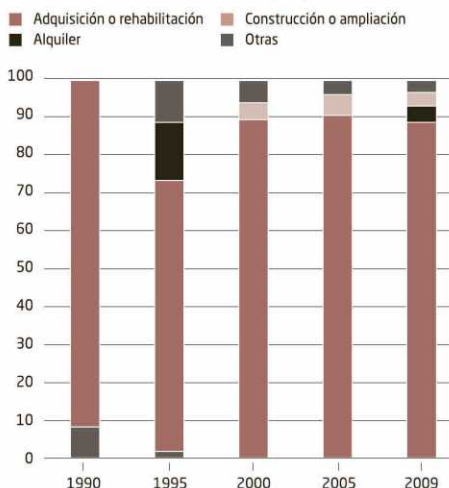
IMPORTE MEDIO DE LAS HIPOTECAS (€)



IMPORTE DE LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA (Miles de millones de €)



LA DISTRIBUCIÓN DE LAS DESGRAVACIONES (En %)



FUENTE: INE, Memoria Tributaria y elaboración propia.

A. Hernández / EL MUNDO

> **REFORMA FISCAL**

Balón de oxígeno para el 'ladrillo'

Los expertos discrepan sobre la efectividad de la desgravación por vivienda. De partida, los grandes beneficiarios serán empresarios y rentas altas. Por **Pablo Rodríguez Suanes**

En su primer Consejo de Ministros, el pasado 30 de diciembre, el Gobierno decidió recuperar, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2011, la desgravación general por vivienda. Una decisión cuyo sentido filosófico, fiscal y económico ha sido puesto en duda inmediatamente por los economistas.

Al tiempo que la mayoría de los españoles tendrán que apretarse el cinturón para hacer frente a unos tipos marginales que superan en algunas comunidades el 50% (entre los tres más altos de todo el mundo), el Ejecutivo ha dado luz verde de nuevo a una medida que parecía superada y cuyo impacto anual, más de 5.000 millones de euros, es equivalente a lo que se espera recaudar mediante el IRPF.

«Es lógico gravar todavía más a todos los contribuyentes mientras sólo se benefician los que compren viviendas? Y, sobre todo, ¿es aconsejable seguir incentivando al sector de la construcción cuando los efectos del estallido de la burbuja no han amainado y el ajuste sobre el precio de las casas está lejos de consumarse?»

José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), es uno de los defensores más conocidos de

la idea. «La medida es bienvenida porque es buena. La desgravación siempre es positiva porque incentiva», y añade que, de hecho, debería extenderse «no sólo a la compra de segunda, tercera o quinta vivienda, sino a otros inmuebles y a los no residentes en España, mediante los convenios de doble imposición. Con los problemas de stock que hay, España se vería muy beneficiada».

Mikel Echavarren, presidente y consejero delegado de Irea, explica a MERCADOS que «la desgravación es una medida inteligente para tratar de conectar la gran oferta y la escasa demanda. Si no se agiliza esa conexión los pisos crecerán en el balance de los bancos y, de una forma o de otra, lo acabaremos pagando entre todos los españoles».

Según sus propias cifras, el Ejecutivo confía en recaudar hasta 5.357 millones de euros con la subida de impuestos al trabajo (4.111) y el capital (1.246). Una cantidad prácticamente idéntica a los 5.282 millones de coste fiscal que tuvo la desgravación en el año 2009. En 2006, el año en el que tuvo más impacto, superó los 6.310 millones (ver gráfico), mientras que en 1980 suponía apenas 229 millones para las arcas públicas.

Sin el retorno de la desgravación ese dinero se seguiría pagando, pero

el mensaje que se envía al sector «es que, pase lo que pase, se les seguirá ayudando. Que pueden cometer las mayores barbaridades y no pasa nada», señala una fuente del Gobierno próxima a las negociaciones que desembocaron en la propuesta del Partido Popular.

«La medida es regresiva, son únicamente las rentas más altas las que tienen suficiente capacidad adquisitiva para conseguir la máxima deducción permitida por la Ley (es decir, son estos los que tienen suficientes recursos para conseguir optimizar fiscalmente al máximo)», explican J. Ignacio Conde-Ruiz y Juan F. Rubio-Ramírez en *Nada es gratis*, el blog de la Fundación de Economía Aplicada (Fedea).

Incluso Echavarren señala que «es un absurdo subir el IRPF y regalar desgravación. No entiendo su extensión con carácter retroactivo al 1 de enero de 2011, ya que es un regalo sin contrapartidas sobre compras ya realizadas. El problema es el stock por vender, no lo ya vendido. No tiene ningún sentido».

En mayo de 2009, Zapatero anunció una reforma mediante la cual, y a partir de la fecha señalada, las deducciones sólo se mantendrán para las rentas más bajas, las de menos de 17.000 euros (con un límite de base deducible de 9.015 euros), prácti-

camente, el 50% de los contribuyentes en España (hoy suponen 10,1 millones de los 18,4 que presentan la renta), eliminando beneficios para las rentas superiores a los 24.000 euros e igualando las ventajas fiscales por compra y alquiler.

En un documento publicado en 2010 por el Instituto de Estudios Fiscales, con el título *La necesaria revisión de los beneficios fiscales y de las ayudas públicas*, Isaac Ibáñez señalaba que «las ayudas públicas (de

En 1980 la desgravación supuso 229 millones de euros para las arcas públicas. En 2006, 6.310

La medida podría llegar a contribuir a que no baje el precio de las viviendas entre un 8 y un 23%

cualquier tipo) a la adquisición de vivienda (...) deben entregarse únicamente a familias con bajo nivel de renta, para las que la transferencia suponga no un mero incentivo, sino una verdadera ayuda para adoptar la

decisión (...) y la ayuda debe ser vía subvención, no incentivo fiscal».

Precisamente, el objetivo de Zapatero, según señaló entonces, era ahorrar a las arcas públicas unos 1.500 millones de euros anuales. Un ahorro potencial que «se habría alcanzado a largo plazo en caso de haberlas mantenido», según los Técnicos del Ministerio de Hacienda, pero que, sin embargo, «no tendrá un impacto inmediato sobre las cuentas públicas».

Para los expertos la clave es tanto que se pierdan 1.500 millones, un 30% de lo que ahora quiere recaudar el Ejecutivo, sino que se prolongue varios años más un modelo que, en buena parte de Europa, ya va en la dirección opuesta y que ha generado muchos dolores de cabeza desde 2007.

El Banco de España, en un documento reciente, calculaba que el fin de la desgravación supondría una caída en el precio de los inmuebles de más del 7% y con un impacto mínimo sobre el PIB. Por su parte, el Instituto de Estudios Fiscales calculó que las ventajas fiscales encarecen la vivienda un 23%. Echavarren, por contra, considera que «el efecto es anecdótico, ya que se materializa un año después y de un solo pago, no mes a mes cuando hay que pagar el servicio de la deuda».

Subir los gravámenes a las rentas del ahorro y del trabajo, esto es, a la previsión, el esfuerzo y la productividad, mientras se desgrava la compra de bienes sobervalorados con dinero prestado, es no entender ni cómo hemos llegado hasta aquí ni cómo podemos salir», explica Raquel Merino, del Instituto Juan de Mariana, que en 2009 realizó un informe alerta de la sobervaloración del 40% del precio de las casas en nuestro país.

**> PROS Y CONTRAS****5.000**

millones de euros es el coste que tienen para las arcas del Estado las desgravaciones por la adquisición de primera vivienda. **El Banco de España** calculó que la eliminación de la deducción aprobada por el PSOE supondría un descenso del 7% en los precios. **La comunidad valenciana** se ha desmarcado del Gobierno central y suprimirá la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual para reducir su abultado déficit.

> EL ESTÍMULO

José Manuel Galindo, presidente de la patronal de los promotores, aplaude el retorno de la deducción por vivienda como estímulo para los demandantes.

**> FONDO MONETARIO**

El Fondo Monetario Internacional y otros organismos internacionales alertaron al Gobierno de los peligros de la deducción en los años del 'boom' inmobiliario. Recomendaban equiparar la compra al alquiler para frenar la escalada de precios y poner freno a la 'burbuja' del ladrillo.

EN CONTRA

A vueltas con la misma (mala) idea

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

Poco ha durado la eliminación de la desgravación general a la vivienda. De hecho, nada, puesto que el gobierno la recupera con efectos retroactivos. Con esta ocasión vale la pena hacerse varias preguntas. ¿Qué objetivo tiene este gasto fiscal? Cualquier intervención pública en un mercado debe tener una justificación bien por la existencia de externalidades, o efectos positivos sobre el resto de la sociedad, o por motivos redistributivos. ¿Qué externalidad viene a resolver la desgravación? Ninguna relevante. Muy al contrario, al desequilibrar la decisión de comprar frente a alquilar, la desgravación fiscal incentiva la adquisición con elevados niveles de endeudamiento y perjudica la movilidad laboral reduciendo el mercado de alquiler.

Estos problemas son especialmente graves en países como España, donde el mercado de alquiler es muy reducido. ¿Qué pasa en otros lugares. En muchos países de la OCDE existe una desgravación fiscal a los intereses de los préstamos utilizados para comprar una vivienda, pero en España se desgravan tanto estos como el principal. Además, la tendencia, con la excepción de Francia, es a reducir la desgravación (por ejemplo, Dinamarca o Suecia) o eliminarla (Reino Unido o Alemania). ¿Cuál es la recomendación de todos los organismos internacionales? La supresión es la recomendación unánime, especialmente en un país como España en el que un 85% de los ciudadanos son propietarios.

¿Qué efectos tiene la desgravación a la vivienda? ¿Beneficia a los ciudadanos? La desgravación a la compra de vivienda aumenta el precio de la vivienda y su volatilidad. Hace algunos años calculé que el impacto de la desgravación sobre el precio era en torno al 8%. Un documento de trabajo del Banco de España publicado recientemente estima que la eliminación de la desgravación supondría una rebaja del precio de la vivienda entre 7 y 8,5 puntos, con un aumento de la proporción del alquiler de 5,6 puntos y con un efecto mínimo sobre el PIB (-0,1 puntos). No parece que, con estos efectos, se puedan utilizar argumentos redistributivos para justificar su reintroducción con carácter general.

¿Qué coste tiene la desgravación? Entre 5.000 y 6.000 millones de euros anuales, cantidad similar a la recaudación que se conse-

guirá con el aumento de impuestos de las rentas del trabajo y el capital aprobado en el último Consejo de Ministros de 2011. ¿Son sensibles los compradores a la desgravación? ¿Qué efecto neto tiene? El anuncio de la eliminación de la desgravación a partir de 2011 tuvo un efecto relevante. Durante 2010 y, en particular, en el mes de diciembre, se produjo un incremento sustancial de la compra de viviendas y una reducción de la tasa de caída de los precios. Pero, a juzgar por las encuestas que se realizaron en EEUU durante el periodo temporal de desgravación especial a



Construcción de viviendas situadas en las afueras de Madrid. / EFE

compra de vivienda en 2009 y parte de 2010, la gran mayoría de los implicados (75%) habría comprado incluso sin la desgravación. Sólo adelantaron las compras. El año 2011 ha sido nefasto en España para la compraventa de vivienda por el adelanto de muchas decisiones de compra a 2010, lo que ha vuelto a acelerar la caída de los precios. Por tanto, el efecto neto es insignificante y depende de otros factores (el crédito). La desgravación murió, viva desgravación!

José García Montalvo es catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

A FAVOR

El retorno del sentido común

GONZALO BERNARDOS

Depende probablemente sea la palabra más utilizada por los economistas. En algunos casos, refleja nuestras dudas para resolver un problema; en otros, el carácter voluble de la Economía. Debido a ello, las medidas económicas no son buenas o malas *per se*, sino que sus efectos dependen del contexto macroeconómico. Uno de los casos más claros es la desgravación fiscal por la compra de una vivienda. Históricamente, las principales razones para introducir o mantener dicha desgravación han sido dos: priorizar la propiedad en relación al alquiler e impulsar el sector de la

da, la ocupación y el crecimiento. Además, la elevada fiscalidad que recae sobre él comporta un gran incremento de la recaudación impositiva. Por tanto, puede permitir a la vez reducir el déficit del Estado, estimular la inversión pública y aumentar los gastos sociales.

En base a las anteriores razones, en términos generales, estimo un acierto incentivar la compra de una vivienda mediante la utilización de ayudas fiscales. Considero un éxito que España sea uno de los países europeos donde un mayor porcentaje de la población es propietario de una vivienda. A las naciones del norte de Europa no nos hemos de parecer en todo, sino sólo en lo bueno. No obstante, me pareció una insensatez que en 2004, cuando la mayoría de las promociones se vendían sobre plano y la demanda especulativa era aproximadamente el 30% del total, Zapatero incentivara la adquisición de la vivienda habitual manteniendo la desgravación fiscal. Asimismo, creo que fue un auténtico desatino suprimirla (para las rentas superiores a 24.017 euros) en enero de 2011, debido al elevadísimo exceso de oferta de nuevas residencias, y penalizar la demanda. En ambas actuaciones, el sentido común económico no guió al PSOE, ya que normalmente una correcta medida implica estimular lo escaso y/o desincentivar lo abundante.

La reinstauración de la desgravación para cualquier nivel de renta ayudará a reactivar el mercado residencial, reducir los agujeros de los bancos y a medio plazo a crear empleo. No generará un aumento del precio de los pisos en 2012, ya que cuando la oferta es casi infinita y la demanda escasa, el comprador es quien se apropia de la práctica totalidad del incentivo fiscal. No obstante, si comportará un aumento de las transacciones.

En resumen, vuelve la racionalidad a la política de vivienda. Es una buena noticia. Sin embargo, la disposición adoptada no resuelve por sí sola la crisis del mercado residencial. Para ello, es necesario establecer una serie de medidas adicionales, la mayoría de ellas muy poco usuales. ¿Será valiente el gobierno del PP?

Gonzalo Bernardos es vicerrector de Economía de la UB y director del master en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la UB.

P & R

Un aliciente para comprar

P. R. S / Madrid
Entre las primeras medidas del Consejo de Ministros del 30 de diciembre estuvo la de recuperar, con efecto retroactivo, la desgravación general por vivienda.

¿Qué cambia con la decisión del Gobierno sobre desgravación?

En mayo de 2009, José Luis Rodríguez Zapatero anunció que las deducciones fiscales íntegras -sobre un máximo de 9.015 euros- sólo se

aplicarían, a partir de enero de 2011, a rentas inferiores a 17.000 euros. Pero con este cambio se vuelve al régimen anterior, por lo que todos los ciudadanos podrán aplicarla (incluso si las operaciones se materializaron el pasado año).

¿Qué efecto tendrá la medida sobre las arcas públicas?

Según los Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha) la medida «no tendrá un impacto inmediato

sobre las cuentas públicas», si bien «eliminará el ahorro potencial de 1.500 millones de euros que el Gobierno habría alcanzado a largo plazo en caso de haberlas mantenido».

¿Qué coste tiene cada año la desgravación?

El coste anual de la medida supera los 5.000 millones de euros desde hace una década. En 2006, cuando tocó su techo, se rebasaron los 6.300 millones (un 11% que el año anterior). En 2009, fue de 5.282 millones, casi exactamente lo mismo que el Ejecutivo espera recaudar con la subida de impuestos a las rentas del trabajo y del ahorro.

¿Es una medida regresiva?

Para la mayoría de los economistas, la medida es claramente regresiva, puesto que sólo las rentas más altas tienen la capacidad adquisitiva necesaria para lograr la deducción máxima que fija la ley.

¿Supondrá que se logre vender más casas?

En los últimos meses de 2010, justo antes de que la desgravación dejara de tener efecto, las compraventas de vivienda se dispararon, pero en 2011 las cifras se hundieron. En teoría, la desgravación supone un aliciente para comprar, pero el principal problema en la actualidad es,

sobre todo, el acceso al crédito. Además, la desgravación puede contribuir a que el precio de la vivienda, que en el último año ha caído, se estanque, lo que dificultaría la eliminación del enorme stock inmobiliario.

¿Qué legislación tienen los países de nuestro entorno?

En España la desgravación fiscal afecta tanto a los intereses como al principal de los préstamos hipotecarios, mientras que en el seno de la OCDE suele beneficiar sólo a los intereses. Alemania o Reino Unido la han eliminado y Dinamarca o Suecia lo han reducido.