



El fin de la deducción sube los pisos hasta un 12% a rentas medias y altas

VIVIENDA/ Para quienes cobran más de 24.000 euros, no gozar de la desgravación fiscal por comprar casa les supondrá un coste de hasta 67.614 euros durante los 25 años de plazo de la hipoteca media.

Juanma Lamet, Madrid

El nuevo año se ha desprecizado con otro castigo fiscal a los compradores de vivienda, que no por *archianunciado* es menos doloroso. Los ciudadanos que ingresan más de 24.107,2 euros al año –el 37% de los que se hipotecan– ya no podrán solicitar la deducción en el Impuesto sobre la Renta por la adquisición de su primera casa de uso "habitual". Esto se traducirá en que tendrán que pagar hasta un 15% más en cuotas hipotecarias. Además, el piso les costará al final hasta un 12% más de lo que hubieran abonado con la desgravación.

Los principales analistas del sector demandaban la eliminación de este incentivo fiscal, porque hinchaba los precios de los pisos, ya que los promotores sumaban al precio de la vivienda el montante total que se iban a desgravar los compradores. Pero la inmensa mayoría de los expertos coincide en que el momento elegido para hacerlo no ha podido ser peor, puesto que esta práctica *abusiva* de los promotores ya no se practica, porque lo normal ahora es, al contrario, ofrecer descuentos.

¿Por qué perjudica la medida a las rentas medias, consideradas "altas" por el Gobierno? Porque una familia con derecho a dos deducciones completas (vía declaraciones individuales) que compró un inmueble residencial en 2010 paga ahora hasta 67.614 euros menos de lo que van a abonar unos compradores con iguales condiciones si adquieren un piso en 2011, destinando al pago hipotecario el mismo porcentaje de sus ingresos anuales (la media está en el 33,2%). Hasta un 12% del precio total del inmueble.

Burbuja

A todo ello se le sumaría un punto más de IVA que hace seis meses (el tipo reducido pasó del 7% al 8%), si la casa es nueva. En pleno bache inmobiliario, es un golpe severo. Más aún si se tiene en cuenta que según Sociedad de Tasación el precio de los pisos acumula una caída de sólo el 15% en tres años de crisis. Ese piso, comprado a precio de 2011, volvería a costar casi como un inmueble de la burbuja.

La media de encarecimiento de la eliminación de la desgravación es del 8%, según un informe de José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. De hecho, calculó que



Ofertas de 'chollos inmobiliarios' en una feria de venta de viviendas. / Efe

Dos ejemplos del golpe fiscal al comprador medio

El ejemplo en el que el nuevo castigo fiscal es más nocivo para los bolsillos familiares es el de una pareja en la que ambos ingresan 27.154 euros al año. Cada uno destina el 33,2% de lo que gana al pago de la cuota hipotecaria: 751 euros al mes (9.015 euros al año). En 2010 ambos tendrían derecho a desgravarse el 15% de esas cantidades; es decir, 1.352 euros al año: el tope legal. Es decir, 67.614 euros en los 25 años de vida de una hipoteca media. En 2011, cero euros. Teniendo en cuenta –como el Banco de España– que la hipoteca equivale al 80% del valor del piso, se puede calcular fácilmente que esta familia está pagando con esa hipoteca una casa de 563.448 euros. Con deducción, habrían acabado abonando un total de 495.834 euros. Un 12% menos. Es lo mismo que pagar 170 metros cuadrados si el piso midiera 150 (20 más). Eso sería el máximo 'castigo' posible, en porcentaje, para las rentas medias. Otro ejemplo menos duro: para dos compradores con sueldos de 60.000 euros cada uno el coste adicional sería del 5,4% (siempre que mantengan un esfuerzo del 33,2% de sus salarios anuales para pagar la hipoteca).

los precios de las viviendas. La propia atonía de los demandantes por el tijeatrazo a la desgravación debería empujar a los promotores a ofrecer más descuentos, según el Banco de España.

García Montalvo considera que esto sólo es "un factor más" que presionará el mercado a la baja, y que el principal motivo de que los precios caigan con fuerza será el suelo barato sobre el que se están construyendo ahora los pocos pisos que se podrán acabar vendiendo en 2011. Además, la mayoría de los compradores cobra menos de 24.000 euros.

¿MALA COYUNTURA PARA COMPRAR PISO?

> Los precios caen, pero poco aún



> Contribución al crecimiento del PIB



Fuente: Sociedad de Tasación

El encarecimiento medio de un piso sin deducción es del 8%, según calculan los expertos

ése era el porcentaje en que hinchaban los promotores sus precios en plena burbuja.

Con esta medida fiscal el Gobierno quiso provocar una mini burbuja que adelantase durante unos meses las transacciones para no perder el

derecho a deducción y, de paso, reanimar al sector.

Las ventas repuntaron con fuerza a mediados de 2010, también por el efecto IVA. Pero el principal efecto se registrará en los bolsillos de los compradores.

Una mala noticia, porque el 82% de las familias españolas se decanta por comprar, según la última *Encuesta financiera de las familias*, publicada por el Banco de España el 30 de diciembre de 2010. Por eso la de-

> Pisos sin vender



Pese a todo, los precios seguirán a la baja en 2011 por el desarrollo de suelos más baratos

manda irá a la baja en 2011, según los expertos. Pero que no cunda el pánico.

Aunque nunca pueda ser consuelo, el efecto pernicioso del fin de la desgravación para las rentas medias y altas se verá compensado por la rebaja de

Expansion.com

Consulte las principales previsiones inmobiliarias para 2011 en Expansion.com