



## Los ajustes fiscales del Gobierno

# Hacienda cierra el grifo de la vivienda

La deducción por comprar piso concluye en 2011 para algunos compradores ► Se penaliza a los contribuyentes con rentas medias y altas, que pueden perder 34.000 euros

LUIS GANCEDO

La deducción del impuesto de la renta (IRPF) por compra de vivienda habitual desaparecerá a partir del 1 de enero de 2011 para los contribuyentes con rentas medias y altas que compren piso a partir de esa fecha. Anunciada en 2009 por el presidente Zapatero, la reforma radical de esta desgravación se certifica en el proyecto de Presupuestos del Estado para el próximo año en estas condiciones generales: se mantendrá igual para quienes ya la disfrutaban o vayan a adquirir piso antes del 31 de diciembre y desaparecerá o se reducirá para los nuevos compradores que superen un cierto nivel de ingresos.

La reforma llega para aligerar las dificultades de las cuentas públicas y, según las opiniones recabadas, termina en buena medida con un sistema de incentivos a la propiedad inmobiliaria a menudo discutido por los expertos, pero que en todo caso ha tenido y tiene una influencia de alcance en las decisiones de compra de las familias. ¿Qué impactos tendrán los cambios que ya ha diseñado el Ministerio de Economía?

■ La revisión de la llamada deducción por inversión en adquisición de vivienda habitual nada cambia para quienes ya han comprado casa y están pagando sus hipotecas. Con independencia de su nivel de renta, estos contribuyentes disfrutaban de una desgravación anual que en el mejor de los casos es de 1.356 euros, equivalentes al 15% del límite máximo de los gastos deducibles (9.040 euros al año). Estos gastos pueden ser los correspondientes a la entrada, el pago de cuotas hipotecarias u otros análogos.

■ Quienes compren piso a partir de 2011 no tendrán derecho a ninguna desgravación si su renta está por encima de los 24.107 euros anuales. Cabe precisar que el

## La reforma de la deducción fiscal por vivienda

### ■ Los cambios

- Hasta el 1 de enero de 2011, la deducción por vivienda se calcula en función de las cantidades pagadas para la cancelación de una hipoteca, con un límite de  $9.015 \times 15\% = 1.352,25$  euros.
- A partir del 1 de enero de 2011, la deducción cambia:
  - Hasta bases imponibles de 17.707,20 euros, la base máxima de deducción se mantiene en 9.040 euros.
  - Desde bases imponibles entre 17.707,20 y 24.107,20 euros, la deducción decrece.
  - Desde 24.107,20 euros, se pierde la deducción.



Elena Salgado, ministra de Economía.

### ■ Simulación del impacto de la reforma en la deducción fiscal

Estimación del impacto económico para el caso de nuevos compradores con hipotecas a 25 años y una cuota equivalente al 30% de la base imponible.

Renta	Cuota hipotecaria	Desgravación		Contribuyente/conjunta*	
		Antes 1-1-2011	Después 1-1-2011	Diferencia anual	25 años
17.707,20	5.313,16	796,82	796,82	0	0
19.000,00	5.700,00	855,00	855,00	0	0
20.000,00	6.000,00	900,00	870,21	28,79	719,75
21.000,00	6.300,00	945,00	658,34	286,66	7.166,50
22.000,00	6.600,00	990,00	446,46	543,54	13.588,85
24.107,00	7.232,21	1.084,82	0	1.084,82	27.120,50
35.000,00	10.500,00	1.356,00	0	1.356,00	33.900,00
40.000,00	12.000,00	1.356,00	0	1.356,00	33.900,00
45.000,00	13.500,00	1.356,00	0	1.356,00	33.900,00

\*Contribuyente individual o matrimonio con declaración conjunta.

FDV

listón de renta se determina con arreglo a la base imponible, que se calcula al hacer la declaración del IRPF y resulta inferior al nivel de ingresos. Según una simulación realizada por el Registro de

Economistas Asesores Fiscales, quien encaje en ese perfil acumulará una pérdida de al menos 27.000 euros durante la vida de su hipoteca. El cálculo

corresponde a una operación en la que el comprador paga una cuota hipotecaria equivalente al 30% de su renta y con un plazo de 25 años. En los supuestos de contribuyentes con ingresos su-

periores (ver gráfico adjunto), suprimir la desgravación puede implicar una pérdida cercana a los 34.000 euros.

Según otras estimaciones, el colectivo al que le conviene más adelantar sus compras para evitar el impacto de la reforma es el de los contribuyentes cuyas rentas (bases imponibles) oscilan entre los 24.000 y los 36.000 euros. En su caso sería necesario que los precios bajaran un 17% para recuperar el ahorro que supone la desgravación. "Hay fuerte inquietud en el sector inmobiliario", subraya Jesús Sanmartín, y da a entender que eliminar la deducción para las rentas superiores a 24.000 euros supone de hecho penalizar a una mayoría de los contribuyentes que verdaderamente pueden

comprar viviendas de promoción libre en este momento. Por debajo de esos ingresos se complica mucho la posibilidad de que bancos y cajas concedan hipotecas.

"El efecto será muy importante en aquellos que quizás tengan ahora más posibilidades de conseguir un crédito, dado que los bancos sólo prestan a quienes pueden justificar un nivel alto de ingresos" opina José García-Montalvo, profesor de la Universidad Pompeu Fabra y economista especializado en el mercado inmobiliario. Los expertos precisan, no obstante, que la deducción seguirá viva para las parejas que compren piso aunque la suma de sus rentas supere los 24.107 euros. Un ejemplo: un matrimonio en el que cada uno de los cónyuges ingresa 17.000 euros mantendrá el derecho a la desgravación en sus términos actuales, realizando la declaración individual y dividiendo por dos los gastos deducibles.

■ El Gobierno ha optado por preservar la deducción por vivienda para los contribuyentes con ingresos modestos. Las rentas inferiores a los 17.707 euros tendrán idéntica desgravación que ahora (el máximo de 1.356 euros anuales por contribuyente) y quienes estén comprendidos entre esa cantidad y los 24.107 euros sufrirán una reducción gradual. Puede por tanto darse el caso de una pareja en el que uno de los cónyuges disfruta de la deducción completa y el otro, reducida.

¿Qué efectos tendrán sobre el mercado y los precios los comentados cambios en la desgravación? El Gobierno adelantó el anuncio a 2009 para provocar un "efecto llamada", alentar las compras anticipadas y aliviar el stock que han acumulado los promotores y también el sector financiero. El propio Ejecutivo y las empresas han aireado en este último año el mensaje de que el actual es el mejor momento para comprar piso, cuando los tipos de interés siguen bajos, aún existe el premio fiscal y los precios, aseguran, han tocado fondo después de un ajuste que un sector de académicos considera insuficiente.

**No habrá desgravación para quienes tengan una base imponible de 24.107 euros**