



Su desgravación es para el promotor

El fin de las deducciones fiscales por la vivienda es impopular, pero necesario para cambiar el modelo basado en el ladrillo ● España es el país europeo más generoso con la propiedad

LUIS PELLICER

¿Un alivio para las familias o una forma de engrosar los precios de los pisos? El debate para eliminar las deducciones fiscales por la compra de vivienda lleva tiempo sobre la mesa, pero su impopularidad ha frenado siempre su aplicación. La última vez, en 2005, cuando el Gobierno preparaba su reforma fiscal. La recesión y la voluntad de cambiar el modelo productivo español han llevado hoy a poner fin a una medida que, pese a las apariencias, beneficia sobre todo al promotor.

El presidente José Luis Rodríguez Zapatero anunció en el debate sobre el Estado de la nación que suprimirá la desgravación para las rentas que estén por encima de los 24.000 euros a partir de 2011, aunque luego eliminó de la resolución este límite, que se deberá fijar con la modificación de la ley del IRPF. La idea inicial era mantener la deducción tal y como está ahora para las rentas de hasta 17.000 euros; rebajarla progresivamente hasta los 24.000, y a partir de ahí, suprimirla. Dejarían de tener derecho a este beneficio el 36,8% de los declarantes.

En general, cada contribuyente puede restar de su declaración de la renta el 15% de lo que paga cada año en concepto de intereses y amortización de capital de su hipoteca. Con un tope: sólo sobre los primeros 9.015 euros, es decir, un máximo 1.350. Hay quien lo ve como un alivio para el bolsillo del comprador, pero a la vez es un elevado coste para el Estado. El proyecto de presupuestos de este año consigna 4.268 millones como beneficios fiscales por deducción de vivienda habitual en el IRPF. Una partida que sólo superan las reducciones y deducciones por rendimientos del trabajo.

En 2007, el último ejercicio fiscal disponible, las deducciones por compra o rehabilitación de vivienda habitual ascendieron a 5.520 millones de euros. El 15% de la deducción se divide en dos tramos: el estatal (10,05%) y el autonómico (4,95%). De los 5.520 millones, 3.699 correspondían al tramo estatal y 1.821 millones al de las comunidades. La deducción media fue de 904 euros por contribuyente, lo que supone un ahorro de 75 euros mensuales por persona. Con diferencias, por-

Deducciones por compra o rehabilitación de vivienda habitual (2007. Incluye la parte estatal y autonómica)

Tramos (en euros)	Número de beneficiarios	Distribución (en %)	Importe (en euros)	Distribución (en %)	Media (en euros)
Negativo y cero	3.203	0,05	3.638.865	0,07	1.136
Hasta 1.500	11.151	0,18	12.098.251	0,22	1.085
1.500-6.000	230.907	3,78	168.562.394	3,05	730
6.000-12.000	1.364.266	22,35	1.053.825.790	19,09	773
12.000-21.000	2.121.047	34,75	1.823.676.909	33,03	860
21.000-30.000	1.170.640	19,18	1.120.689.815	20,3	957
30.000-60.000	968.497	15,87	1.041.528.773	18,87	1.076
60.000-150.000	212.393	3,48	265.603.307	4,81	1.357
150.000-601.000	20.777	0,34	29.282.906	0,53	1.409
Más de 601.000	1.194	0,02	1.776.035	0,03	1.488
Total	6.104.075	100,0	5.520.683.045	100,0	904

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE. En miles de euros



Fuente: Agencia Tributaria.

EL PAÍS

Las bonificaciones costarán al Estado 4.268 millones de euros este año

Casi el 37% de los que ahora reducen sus impuestos dejarán de hacerlo

que las rentas de entre 1.500 y 6.000 euros gozaron de un alivio de 730 euros anuales, mientras que las de más de 601.000 euros se dedujeron 1.488.

Las arcas del Estado respirarán, pero no de golpe. El ahorro será gradual, puesto que quienes compren hasta 2011 podrán beneficiarse de las deducciones mientras dure el pago del préstamo, que tiene una vida media de en-

tre 20 y 22 años, según el Instituto Nacional de Estadística.

Ahora bien, ¿la medida favorece cambio de modelo productivo? "El Gobierno no puede cambiarlo tan fácilmente, pero sí eliminar barreras que suponen una distorsión para la economía", asegura el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García-Montalvo. El modelo también depende de dónde se destinan los recursos. Y en España, según García-Montalvo, se está apoyando la compra de la vivienda con una cantidad que ha llegado a rozar el 2% del PIB y que podría destinarse a educación o investigación y desarrollo.

Los detractores de las deducciones fiscales llevan tiempo alertando que las deducciones son ineficaces y prácticamente una ayuda que va directamente al promotor o al propietario del piso. "La medida va en la buena dirección, porque sólo sirve casi para



Las hipotecas requieren ajustar el presupuesto familiar. / SAMUEL SÁNCHEZ

mantener los precios altos. Ahora bien, quizá el momento de aplicarla debería haber sido en época de bonanza, cuando el valor de la vivienda subía, y no ahora, cuando el mercado está cayendo", dice Julio Rodríguez, ex presidente de Banco Hipotecario Español y Caja Granada.

El sector no ve mal eliminar la deducción, pero con muchos matices. El presidente de la patronal APCE, José Manuel Galindo, admite que el incentivo está muy incorporado en el precio, pero opina que no es el momento de quitarlo. "Hubiera sido mejor hacerlo cuando los precios subían, porque se habría absorbido bien. En 2011 va a provocar una subida del precio", asegura. En cambio, el G-14, el lobby que reúne a las grandes inmobiliarias, acepta el

punto y final para un sistema universal de deducciones. "No es lo que hemos pedido para incentivar la demanda de vivienda, pero hay que reconocer que puede tener un efecto llamada de aquí a 2011", asegura el presidente del G-14, Pedro Pérez.

En lo que están de acuerdo las patronales es en que la medida no incide, ni debe hacerlo, en el modelo productivo español. El sector de la promoción inmobiliaria supone el 12% del PIB español, frente al 6,7% de la Unión Europea. Galindo sostiene que, tras salir de la crisis, el ladrillo no debe estar tan "sobredimensionado", pero sí ser un puntal de la economía española. Eso sí, con empresas más diversificadas, industriales y avanzadas.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico y el Fondo Monetario Internacional (FMI) llevan tiempo insistiendo en las distorsiones que provocan los incentivos fiscales



para la compra de vivienda, en especial porque prima la propiedad frente al alquiler, lo cual impone barreras a la movilidad geográfica de trabajadores. La OCDE es clara: "Las deducciones deben ser retiradas progresivamente".

El FMI va más allá, y recuerda que este beneficio fiscal "amplía los aumentos del precio de la vivienda", puesto que el vendedor fija los precios en función de la capacidad financiera del comprador para adquirir el piso. Y ahí tienen en cuenta también la deducción fiscal. El anterior relator especial de Vivienda de la ONU, Miloon Kothari, en su primera visita a España también cargó contra los incentivos fiscales a la compra porque consideró que acababan subiendo el precio de los pisos en vez de facilitar el esfuerzo financiero de las familias. "Son una subvención para los promotores", dijo.

España no es el único país de la Unión Europea con desgrava-

La OCDE y el FMI piden desde hace años suprimir los incentivos

En la mayoría de países de la UE sólo se desgrava por los intereses del crédito

ciones fiscales para la compra de vivienda, pero sí es el que más alas le da a esta ayuda. Según un informe del Banco Central Europeo, en la mayoría de Estados los contribuyentes sólo pueden desgravarse un porcentaje de los intereses de la hipoteca, y no del principal. En Holanda, Finlandia o Italia, por ejemplo, el Estado sólo subvenciona los intereses del crédito, es decir, el esfuerzo

financiero que hace la familia para adquirir la casa. En Alemania, el propietario sólo puede deducirse de su vivienda si el piso es para destinarlo al mercado de alquiler, y Austria lo limita a la rehabilitación de casas. "Los países con incentivos tratan de subsidiar el tipo de interés, lo que pagas de más al pedir financiación", explica García-Montalvo.

Pero en España la deducción está muy arraigada. Y eso implica que retirarla sea todavía más impopular. "España es un país de propietarios. Y eso se tradujo al principio en un sistema regresivo, en el que podía deducir más quien más ganaba. Desde 1985, cuando acumulábamos unos años de crecimiento muy mediocre, hasta la década de 1990 desgravaba incluso la segunda residencia", explica Julio Rodríguez.

En efecto, el comprador de una vivienda nueva—ya fuera primera, segunda o tercera—pudo deducirse entre 1985 y 1988 el

El precio sube

El precio que una familia está dispuesta a pagar por una vivienda viene determinado por el máximo nivel de endeudamiento al que puede hacer frente con sus ingresos y el tipo de interés vigente. Lo subraya el catedrático José García-Montalvo y lo recoge también el Fondo Monetario Internacional. Y eso, asegura el profesor, supone una transferencia de dinero directa del comprador al propietario.

García-Montalvo pone un ejemplo. El señor Martín decide comprar un piso. Gana un salario de 1.523 euros al mes. Aporta el 20% de la entrada y el resto lo paga con un préstamo a 25 años con un tipo de interés del 4%. Algo apurado, decide dedicar el 50% de su renta a la compra de la vivienda, lo que significa que podría hacerse con una de 180.000 euros.

El señor Martín vive en España, por lo que tiene derecho a una deducción del 15% sobre un máximo de 9.015,18 euros. Así que calcula que este dinero lo puede utilizar para comprar una vivienda mejor, manteniendo, eso sí, su intención de destinar el 50% de sus ingresos. Eso significa que ahora puede acceder a un piso de 195.000 euros. Es decir, que la desgravación en este caso supone que puede comprar un piso un 8,3% más caro. Y eso el promotor lo sabe, por lo que la deducción es inflacionista.

Aun así, los promotores dicen que la medida está muy asimilada en los precios, y advierten de que éstos subirán cuando se elimine la desgravación. Algo que niegan la mayoría de los expertos. Dicen que las deducciones han sido perjudiciales porque han ido a subir los precios.

17% de lo aportado. La medida luego se acotó a segundas residencias y más tarde desapareció. Hoy sólo una comunidad mantiene los incentivos fiscales para la casa de disfrute. En La Rioja, los compradores de una segunda residencia en zonas rurales pueden deducir el 7% de las cantidades invertidas.

Ese arraigo hace que la medida sea arriesgada. El líder del PP, Mariano Rajoy, la calificó de *ladri-lazo*, y la presidenta de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre, ha avisado de que subirá en un punto el tramo autonómico de la deducción, hasta el 6%. Tampoco la organización de consumidores Facua está de acuerdo que el listón sean sólo 24.000 euros. "No es una segunda residencia, y no vemos mal poder deducirse hasta 9.015 euros", asegura el portavoz de Facua, Rubén Sánchez. En cambio, la Unión de Consumidores de España considera que la medida es "necesaria", puesto

que "los incentivos fiscales han sido utilizados para aumentar el precio de la vivienda".

Hay quien ve en la medida una oportunidad para el alquiler, aún muy exiguo. Jaime Sabal, profesor de Finanzas de Esade, opina que las deducciones "no deberían existir" y recuerda que la discriminación entre compra y alquiler carece de sentido. "No soy partidario de ayudar a ningún sector antes que a otro, pero en este caso encima no beneficia al más pobre", explica.

El Ejecutivo quiere aprovechar la reforma para equiparar el alquiler a la compra. Hasta ahora, los inquilinos pueden deducirse el 10,05% de los pagos hasta 9.015 euros si su renta es inferior a 12.000 euros. El Gobierno elevará el listón hasta los 17.000 euros, y luego la base irá descendiendo hasta los 24.000. Es decir, tendrá las mismas condiciones que la

La fiscalidad del alquiler será como la de la compra a partir de 2011

El fomento de la propiedad perjudica la movilidad laboral

compra, a expensas de cómo quedan fijados estos topes en la reforma del IRPF.

La desgravación en España por alquiler se introdujo en 2008. Hasta entonces, las únicas deducciones correspondían al tramo autonómico del IRPF, y estaban muy orientadas a colectivos específicos. Ahí lo que fija cada comunidad es muy dispar. Cataluña, Extremadura y Galicia permiten deducir el 10% de las cantidades hasta un tope de 300 euros, mientras que Madrid permite un 20% hasta un máximo de 840. Eso sí, en casi toda la deducción está sujeta a ser joven, estar parado o tener hijos.

Al director del Registro de Economistas Fiscales, Luis del Amo, la medida no le parece mala para "dar salida al sector de la vivienda". Pero recuerda que hay muchas preguntas en el aire: ¿cuánta gente goza de estabilidad laboral y de los ingresos para comprarse un piso? ¿Y cómo estará el mercado de la vivienda en 2011?

Y es que la demanda de vivienda depende de muchos factores, y no sólo de la desgravación: la formación de hogares, que viene muy determinada por las expectativas sobre el mercado laboral; del dinero, barato pero escaso, y el esfuerzo para acceder a una vivienda, que pese a la deducción es todavía alto.

EL PAÍS.com

Encuesta

¿Se acaba la especulación si se elimina la deducción por vivienda?