

TRIBUNA

Reforma fiscal y alquiler

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO

Es bien sabido que la proporción de españoles con vivienda en propiedad (86%) es muy superior a la del resto de los países de la Unión Europea, con excepción de Irlanda. La nueva reforma del IRPF vuelve a cambiar los parámetros de la decisión de comprar frente a la de alquilar con el objetivo declarado de favorecer el alquiler haciendo más atractiva la oferta. Este cambio supone que los propietarios de viviendas alquiladas podrán imputar como ingresos de alquileres sólo una parte de estos. No es la primera vez que se intenta fomentar el alquiler con medidas fiscales. Entre 1992 y 1998 existió un incentivo fiscal a la demanda de viviendas en alquiler: un 15% del coste del alquiler se podía desgravar en el IRPF para declarantes que cumplieran determinadas condiciones. Sin embargo, ninguna de estas medidas tuvo, ni tendrá, efecto.

Pero, ¿por qué tienen los españoles tanta propensión a comprar vivienda en lugar de alquilar? Un primer factor, que se argumenta con frecuencia, es la tradición o cultura de la propiedad frente al alquiler. Aunque ésta no puede ser una explicación satisfactoria si no se justifica también cuándo y por qué empezó dicha tendencia. Un elemento importante es el efecto perverso de las leyes de arrendamientos anteriores a la ley Boyer, que mantenían la congelación de los alquileres en una época como los setenta y principios de los ochenta con una inflación muy elevada.

Un segundo factor que citan los propietarios de viviendas en alquiler es una cierta indefensión frente a los inquilinos. Sin embargo, el factor más importante es, paradójicamente, el propio sistema impositivo, que incentiva desde hace mucho tiempo la compra de vivienda con una intensidad que difícilmente podrá revertir ninguna medida fiscal en apoyo de la vivienda en alquiler. Además, y sobre todo, no tiene mucho sentido establecer simultáneamente medidas a favor del alquiler y a favor de la compra de vivienda.

CREO QUE
los incentivos
a la compra de
viviendas superan
ya lo razonable

La reforma de 1998 eliminó la desgravación por alquileres y eliminó la necesidad de computar en la base imponible del IRPF el rendimiento de la vivienda en propiedad. Una modificación reciente del impuesto sobre el patrimonio elimina también del cómputo de bienes el valor de la vivienda en propiedad que no supere un determinado límite. Finalmente, la comisión Lagares ha recomendado para la nueva reforma que no computen como rendimientos inmobiliarios los de las viviendas distintas a la habitual.

Todas estas medidas favorecen la compra frente al alquiler. Por otra parte, es previsible que la reducción de los ingresos que imputar en el IRPF por parte de los arrendadores, propuesta en la modificación de la ley, tendrá efectos muy pequeños pues gran parte de los alquileres no son declarados como renta. De esta manera, declarar el 75% sigue siendo más que declarar el 0% y por esto el efecto de esta modificación será muy limitado.

El Ministerio de Hacienda debería aclarar si quiere promover la compra o el alquiler y dejar de hacer modificaciones fiscales contradictorias en materia de vivienda. En cualquier caso, mientras el coste efectivo de la vivienda (después de las ayudas directas, las deducciones en el IRPF y el IVA superreducido) siga siendo sólo entre el 70% y el 80% del precio final, el alquiler de viviendas lo tiene muy mal. Y todo esto con un coste total para los presupuestos públicos cercano al 2% del PIB, lo que incita a pensar que los incentivos a la compra de viviendas han superado ya el límite de lo razonable.●

El Ministerio de Hacienda debería aclarar si quiere promover la compra o el alquiler y dejar de hacer modificaciones fiscales contradictorias en materia de vivienda. En cualquier caso, mientras el coste efectivo de la vivienda (después de las ayudas directas, las deducciones en el IRPF y el IVA superreducido) siga siendo sólo entre el 70% y el 80% del precio final, el alquiler de viviendas lo tiene muy mal. Y todo esto con un coste total para los presupuestos públicos cercano al 2% del PIB, lo que incita a pensar que los incentivos a la compra de viviendas han superado ya el límite de lo razonable.●

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO, profesor de Economía de la Universitat Pompeu Fabra