



## FISCALIDAD

# LADRILLAZO A LA DEDUCCIÓN

**LAS DESGRAVACIONES A LA COMPRA DE VIVIENDA TIENEN FECHA DE CADUCIDAD: 2011. SE ACABA ASÍ CON DÉCADAS DE INCENTIVOS A LA PROPIEDAD**

**POR** MARÍA GARCÍA MAYO  
**ILUSTRACIÓN** DANIEL MARTÍNEZ

"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho", dice el Artículo 47

de la Constitución Española. Hasta aquí, todos de acuerdo. Pero, ¿disfrutar significa tener en propiedad? El Ejecutivo de José Luis Rodríguez Zapatero parece haberse hecho esa misma pregunta los días anteriores al debate sobre el Estado de la Nación. Con su propuesta ante el pleno del Congreso, que aún debe supe-

rar el Consejo de Ministros y los trámites parlamentarios, el Gobierno quiere poner fin a las deducciones del IRPF por compra de vivienda a partir del 1 de enero de 2011 para rentas superiores a 24.000 euros (se podría elevar hasta los 30.000 euros). Ahora, el porcentaje de contribuyentes con hipoteca que no alcanza esa renta es del 63% del total. El objetivo principal es amortiguar la contracción de un mercado en caída libre y, más tarde, redimensionarlo. "Se podrá reactivar durante los próximos meses para liberar el parque inmobiliario de pisos vacíos, sin vender o alquilar", dijo el presidente ante el hemiciclo.

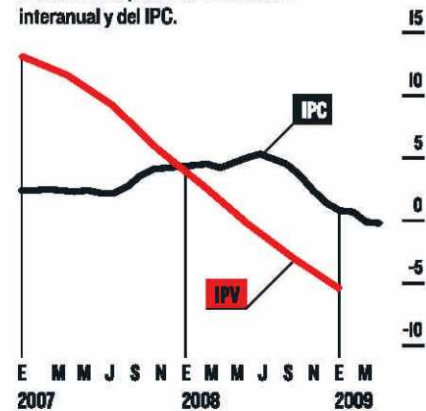
Zapatero no es el primer miembro del Gobierno socialista que habla de eliminar las bonificaciones fiscales a la adquisición de vivienda. Ya en 2004, los principales responsables de la política económica de Moncloa, Pedro Solbes y Miguel Sebastián, debatían cómo suavizar estas deducciones. También el *popular* Rodrigo Rato, entonces director gerente del Fondo Monetario Internacional, se mos-





**LA VIVIENDA, CON RITMO PROPIO**

Evolución del precio de la vivienda interanual y del IPC.



Fuente: INE.

traba favorable a acabar con ellas. Finalmente, se dio carpetazo a la polémica al año siguiente, en pleno *boom* inmobiliario. A nadie le sorprendió: sentenciar un incentivo de este tipo, que supone un desahogo para las rentas medias (unos 850 euros al año) y cuenta con 30 años de vida, es extremadamente antipopular. Tradicionalmente, las ideologías más conservadoras vinculan propiedad privada con paz y compromiso social, mientras que en la izquierda no tener piso se considera un signo de exclusión inadmisibles. Por ambos motivos, el fomento de la propiedad privada ha sido uno de los principios transversales que han figurado en los programas de todos los partidos.

Asimismo, los gobernantes han incentivado las compras como una de las mejores herramientas para incrementar el ahorro de las familias, ya que durante varias décadas no han existido otros vehículos alternativos que fueran accesibles a la mayoría de la población. Así que, desde el franquismo (cuando el 50% del parque inmobiliario era en alquiler), firmar una escritura de propiedad ha sido sinónimo de prosperidad.

**¿SOBRAN LOS MOTIVOS?** Entonces, ¿qué ha sucedido ahora? ¿A qué se debe este cambio? Hay varios motivos. Por un lado, "la medida pretende eliminar el diferente trato de la vivienda en propiedad y en alquiler, que ahora sólo supone el 11% del mercado inmobiliario, mientras que en otros países representa entre el 30% y el 40%", explica José García-Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Uni-

versidad Pompeu Fabra de Barcelona. Esto, según indican los expertos, también daría más aire al mercado laboral, donde tener una vivienda en propiedad o una hipoteca es un lastre a la hora de buscar trabajo en otras ciudades o comunidades autónomas. "Si se analiza qué países tienen menos tasa de paro de la OCDE, se ve claramente que son aquéllos que cuentan con un mercado de alquiler más grande", explica un analista.

Por otro lado, varios estudios económicos demuestran que estos tipos de deducciones acaban trasladándose al precio, lo que ha distorsionado en gran medida el mercado inmobiliario. Según datos de 2005 de García-Montalvo, la desgravación suponía entonces un incremento medio de alrededor al 8% de lo que firmaba el comprador. "Al final, los más beneficiados de esta bonificación han resultado los promotores y los vendedores", señala un experto. Asimismo, según indica este analista, que prefiere no ser identificado, "la ayuda tampoco ha repercutido del todo en las clases menos pudientes: el 26% de los contribuyentes, los más ricos, se han beneficiado del 40% de las deducciones". O sea, que no ha resultado muy equitativa.

Otra de las razones de este anuncio es frenar el batacazo del sector de la construcción y dar salida en el próximo año y medio a los cerca de un millón de pisos en *stock* que hay ahora en el mercado inmobiliario. ¿Cómo resultará? Pues hay opiniones para todos los gustos. La mayoría coincide en que reactivará la demanda: "La sensación de fin de existencias puede surtir efecto y reanimar las compras, pero es más que probable que no acabe con todo el *stock* existente", dice un ana-

que separa a los analistas es si esta ralentización del ajuste será buena o mala para el mercado. Pep Ruiz, de Analistas Financieros Internacionales, cree que suavizar la caída será positivo para el empleo y no tiene por qué entrañar efectos secundarios. García-Montalvo va más allá: "Es cierto que el recorte se debería haber hecho al comienzo de la burbuja y ahora va a alterar el comportamiento normal del mercado, pero evita una distorsión mayor".

Sin embargo, Gonzalo Bernardos, director de máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona, opina que el anuncio puede retrasar los efectos del ajuste inmobiliario. "Cuando se acabe este periodo, en 2011, llegará una contracción más dura, y lo ideal es que los ajustes se produzcan rápido", dice. Bernardos considera que una medida de este tipo tenía sentido en 2003 ó 2004, cuando podría haber frenado el alza de precios, pero que ahora sólo tiene fines electorales. "El déficit público está disparado, sobrepasará el 8% del PIB este año, y en 2011 será aún mayor [el Pacto de Estabilidad y Crecimiento fija el techo en el 3% del PIB y entonces debería cumplirse], así que el Gobierno quiere recortarlo", dice.

Otro de sus lamentos es que supone una subida de impuestos encubierta para las clases altas y medias.

Con o sin intenciones de maquillar las cuentas del Estado, la Agencia Tributaria dejará de embolsar a los contribuyentes a largo plazo 2.767 millones de euros, según el Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda, mientras que este

año la cifra neta de devoluciones asciende a 5.550 millones.

Ahora la cuestión es si los españoles están dispuestos a realizarse la misma pregunta que Zapatero. ¿Y si disfrutar es alquilar?

**CORREDOR AUGURA QUE, A CORTO PLAZO, LA MEDIDA CONLLEVARÁ UNA "IMPORTANTE" MOVILIZACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS VACÍAS**



lista. También puede mitigar el retroceso de los precios, que en el último trimestre de 2008 cayeron un 5,4% en tasa interanual, según el Instituto Nacional de Estadística (ver gráfico), aunque según algunos expertos la caída supera el 30%. Lo

**64%**

Es el porcentaje de contribuyentes con hipoteca que declara una renta menor a 24.000 euros al año, según señaló el Ministerio de Vivienda.

