

HABITATGE

Rajoy impulsa un nou intent de salvar la construcció

La desgravació fiscal per la compra de vivenda crea desconcert al mercat

El nou govern espanyol vol reactivar la construcció i proposa la pròrroga de l'IVA al 4% i la recuperació de la deducció fiscal per a les rendes superiors a 24.000 euros. El mercat ho rep amb prevenció.

BEATRIZ ARIAS

BARCELONA. El nou executiu del PP impulsarà incentius fiscals per reactivar la compra d'habitatges. Així ho va anunciar Mariano Rajoy durant la seva investidura com a president i divendres ho va confirmar la ministra de Foment, Ana Pastor, en prendre possessió de la cartera.

La reducció de l'actual estoc immobiliari espanyol, xifrat al voltant dels 750.000 habitatges, és l'objectiu de les mesures, que suposen un canvi en la direcció presa per l'anterior govern espanyol fa un any.

Els precedents

Limitació socialista de la deducció en l'IRPF

L'executiu de Rodríguez Zapatero va anunciar el maig del 2010 que limitaria la desgravació en l'IRPF per la compra d'habitatge habitual, una mesura que es va fer efectiva l'1 de gener d'aquest any. Així, la deducció fiscal integra un 15% amb un màxim de 1.095 euros - s'ha aplicat enguany a les rendes inferiors a 17.000 euros. A partir d'aquests ingressos, i fins als 24.000 euros, la desgravació s'ha aplicat proporcionalment. L'objectiu d'aquesta iniciativa va ser el mateix que es persegueix ara: reduir l'estoc de vivendes.

Paral·lelament, i en una nova maniobra per disminuir el nombre d'habitatges sense vendre i reactivar el sector de la construcció, el govern socialista va anunciar a l'agost la reducció de l'IVA del 8% al 4% en l'adquisició de vivenda nova -i habitual-, una mesura també temporal. En principi estava previst que l'anomenat IVA superreduït acabés el 31 de desembre.

L'anunci de Rajoy

Es mantindrà l'IVA superreduït i tornarà la deducció

Tanmateix, el ja president del govern espanyol, Mariano Rajoy, va anunciar aquesta setmana el manteniment de l'impost reduït del 4% per la compra d'un habitatge habitual -que s'aplicarà només per a vivenda nova i en operacions amb un preu límit, que no s'ha especificat- i l'ampliació, una altra vegada, de la desgravació en l'IRPF per a la compra d'una vivenda habitual -nova o de segona mà- per a totes les rendes. Si es concretessin ràpidament aquestes mesures, que Rajoy ja portava en el seu programa electoral, la limitació de la deducció haurà durat poc més d'un any.

El sector ha acollit positivament aquest anunci, ja que dona resposta a una vella reivindicació. Enric Reyna, president de l'Associació de Promotors de Barcelona, interpreta que "el govern s'ha adonat que la construcció és un sector molt important per tirar endavant el país" i reclama que s'obri l'aixeta del crèdit: "Ara necessitem finançament



Promotors
El sector ha acollit bé les iniciatives que feia temps que reclamava

Crèdit
La reactivació de les compres depèn de l'accés al finançament



COMPRES ATURADES
01. La incertesa econòmica paralitza moltes decisions de compra dels ciutadans. CELIA ATSET
02. Els bancs i caixes promocionen els seus actius immobiliaris. MANOLO GARCIA

perquè surtin els habitatges i alhora es puguin iniciar nous projectes".

Dubtes: quan i com?

Encara no s'han concretat els termes i condicions

De moment queda clara la intenció del nou executiu però encara no es coneixen els termes i condicions exactes sota els quals s'ha de desen-

volupar la normativa. Quan entrarà en vigor? Com? Jaume Cornudella, professor de la Facultat de Dret d'Esade, explica que "s'haurà de veure quines seran les restriccions". Hi ha diversos supòsits que poden incidir en el resultat final, per exemple si s'amplia també a les segones residències o si hi haurà un sostre i quin serà en el preu de l'habitatge per accedir a la deducció.

Conseqüències i perills

El cost de les ajudes fiscals i els principals beneficiaris

Malgrat que encara estiguin sense concretar, prendre aquestes mesures en un context de reducció de déficit és, com a mínim, una decisió arriscada. D'una banda, perquè suposarà una reducció dels ingressos tributaris, uns números que podrien estar al voltant dels cinc o sis milions d'euros anuals, segons càlculs basats en els anys en què la desgravació fiscal estava activa per a totes les rendes. I d'altra banda, perquè els canvis molt seguits en la regulació dels impostos i en tot el que té a veure amb la fiscalitat descol·loquen el mercat. Davant la incertesa, els ciutadans no s'atreveixen a prendre decisions,

es de se t i i a i a s an si ai es

Segons l'últim informe d'estabilitat financera del Banc d'Espanya, les entitats espanyoles acumulen 176.000 milions d'euros en actius problemàtics lligats al sector immobiliari. Crèdits dubtosos, amb alt risc d'impagament o actius dels quals les entitats són propietàries representen el 52% de l'exposició total al sector promotor de la banca espanyola i un 11,4% dels crèdits al sector privat, segons el Banc d'Espanya.

Els bancs i caixes són conscients que necessiten treure's de sobre actius i per això desenvolupen accions orientades a dinamitzar el mercat. Catalunya Caixa, per

exemple, va llançar un descompte sobre el preu de venda dels seus habitatges equivalent a l'import de les despeses que es deriven de l'operació de compra. Entre el gener i el setembre, segons fonts de l'entitat, van tancar 4.300 operacions -2.900 vendes i 1.400 lloguers-, per un valor de 900 milions d'euros.

Segons un portaveu de l'entitat catalana l'eficàcia de les noves mesures es podrà avaluar quan es comprovi la seva capacitat d'estimular una demanda que ara està bastant aturada per l'impacte de la crisi, però que caldrà esperar que aquestes mesures es defineixin.





Les preguntes

1. Són positius per al sector els incentius fiscals per la compra d'habitatges?

2. Quines alternatives hi ha per a la reactivació del mercat immobiliari?

amb la qual cosa el mercat es paralitza, segons consideren els experts consultats.

A més, el tan perseguit objectiu de reduir l'estoc es basa en el supòsit que les rebaxes fiscals incentivaran les compres, ja que els habitatges seran més barats per als compradors. Però ningú garanteix que els preus baixin. Pot passar que constructors i promotors interpretin que els ciutadans estaran disposats a pagar més si després s'ho poden desgravar.

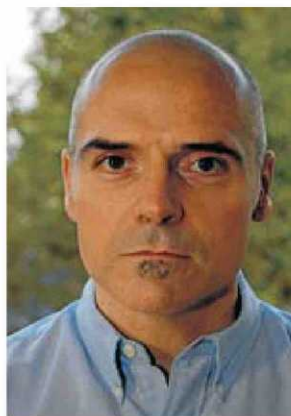
S'ha de tenir en compte també que el crèdit està bastant tancat a les famílies. Independentment, doncs, que les reformes fiscals incentivin les compres, es necessitaran diners perquè aquestes arribin a materialitzar-se. Jaume Cornudella afirma que "sense el crèdit, qualsevol mesura fiscal està condemnada al fracàs".

En aquest sentit, les entitats financeres –que tenen la clau del finançament i alhora acumulen també gran part de l'estoc existent– tenen un paper fonamental. No obstant, hi ha el perill que si el mercat es reactiva i l'aixeta s'obre, ho faci només en benefici propi, és a dir, només per als seus immobles.

José García Montalvo

VICERECTOR DE POLÍTICA CIENTÍFICA DE LA UPF

1. No crec que aquestes mesures siguin positives per al sector. Està ben demostrat que la desgravació es capitalitza en el preu i podria afectar el ritme d'ajustament del mercat. La solució per a la recuperació del sector és que els preus baixin fins a situar-se en una proporció raonable a la renda disponible dels compradors potencials i que el sector públic deixi d'intervenir tan intensament en aquest mercat afavorint la compra envers del lloguer. El



preu dels pisos s'ha d'ajustar perquè hi hagi demanda solvent i quan abans s'aconsegueixi això, abans es podrà començar a reactivar el mercat. Amb aquestes mesures no s'aconseguirà que baixin els preus. L'habitatge encara està a uns preus artificials que han de continuar baixant, malgrat que serà molt difícil si el govern espanyol no deixa que el sector evolucioni lliurement. La desgravació no es trasllada a les famílies per ajudar-les a comprar sinó a endeutar-se. Crec s'hauria d'haver eliminat fa molt anys.

2. Cal una profunda reorganització del sector financer perquè el crèdit arribi als ciutadans. Les famílies han de poder accedir als diners que els permetin tancar operacions de compra. Demanda encara n'hi ha, malgrat que la incertesa sobre l'evolució de l'economia i el mercat del treball és un factor que influeix molt negativament en la compra de béns duradors. Però amb uns preus tan alts en comparació a la renda és impossible l'accés al crèdit per a les famílies que no són suficientment solvents. Després de l'ajust als preus, caldrà que bancs i caixes obrin l'aixeta.



Gonzalo Bernardos

VICERECTOR D'ECONOMIA DE LA UB

1. En aquests moments, segons la meua opinió, hi ha una escassa demanda d'habitatges per part de la població. No sembla que les famílies estiguin gaire animades a comprar. Per tant, qualsevol mesura que abateixi el preu de la vivenda i permeti estimular la demanda, em sembla encertada. Entre elles, sense dubte, hi ha la de reduir els impostos que graven la compra d'un pis. Per tant, estic d'acord amb la mesura que suposa la prolongació del gravamen amb un IVA del 4% per la compra d'un habitatge nou, l'anomenat IVA superreduït. No obstant, també considero que es podrien implantar altres mesures que també estimulessin les vendes. Per exemple, s'haurien d'abaxiar els actes jurídics documentats, és a dir, l'impost de transmissions patrimonials –per les vendes de habitatges usats– o els honoraris de notaris.

2. Crec que el mercat immobiliari necessita augmentar la seva transparència. Per tant, crearia una agència que valorés amb un distintiu –per exemple, un semafor verd– els pisos que tenen preus ajustats a les condicions del mercat. En alguns casos, no es ven més perquè els preus estan molt sobrevalorats.

D'altra banda, estendria la desgravació fiscal a la compra d'una segona residència, faria a l'estranger una gran campanya de publicitat del mercat immobiliari espanyol per afavorir les inversions de fora, afavoriria l'adquisició d'habitatges respecte al lloguer i impulsaria la reforma definitiva del sistema bancari. No obstant, la millor mesura seria una gran creació d'ocupació. Un aspecte que no s'espera que succeeixi en els pròxims tres anys.

Guillem López i Casasnovas

CATEDRÀTIC D'ECONOMIA DE LA UPF

1. No. El buidat de l'elevat estoc actual no el solucionarem posant a les cues dels bancs més compradors particulars que, incentivats per la desgravació fiscal, vagin a demanar crèdits hipotecaris. Suposant, queda clar, que les entitats els hi concedissin. A més, el diner –que hauria de sortir en part d'un dipòsit estalviat– podria complicar la solvència de les entitats. En general, part dels subsidis es capitalitzen, és a dir, animen a mantenir uns preus que es resisteixen a baixar al nivell que correspon a la realitat de l'economia. Sabem, a més, quines són les conseqüències que aquesta mena de deduccions ja van provocar en el passat: inflen la demanda artificialment, fan perdre ingressos tributaris i són fiscalment regressives a la vista de qui se'n

beneficia més. I encara que es plantegin com a temporals, després costa retirar-les.

2. Afavorir que societats inversores comprin part de l'estoc i l'actiu en règim de lloguer. No és normal que Espanya tingui tan poca tendència a aquesta modalitat. Cal animar el lloguer pels efectes externs que té també sobre el conjunt de l'economia i la mobilitat laboral. Si es vol, en una primera fase aquest ajust es podria fer transitòriament deduïble per a determinats trams de renda que no superessin límits prefixats a l'IRPF i per a les societats tenidores, en el que seria un nou impost de patrimoni. Caldria també millorar la seguretat jurídica contractual del lloguer amb formes d'aval públiques, si s'escau. I si el problema és l'aspiració a la compra de l'habitatge per part de la ciutadania, es pot permetre el lloguer amb opció de compra, o bé separar l'usdefruit de la propietat, la qual cosa obriria fórmules d'adquisició més flexibles i a cost més raonable que les actuals.

