



A FONDO

Ya es muy tarde para eliminar la deducción por vivienda

TEXTO JAUME VIÑAS

Ningún científico ha logrado demostrar que el español nazca con un gen que le predispone a comprar una vivienda, endeudarse de por vida y establecer una unión indivisible con su banco. Para entender por qué en España el mercado del alquiler es residual deben buscarse otras causas y la fiscalidad ofrece algunas respuestas. La normativa tributaria de los últimos 30 años sugería que quien alquilaba una casa en lugar de comprarla era un auténtico necio. Los analistas culpan en parte a la fiscalidad de promover el boom inmobiliario que ahora España está pagando.

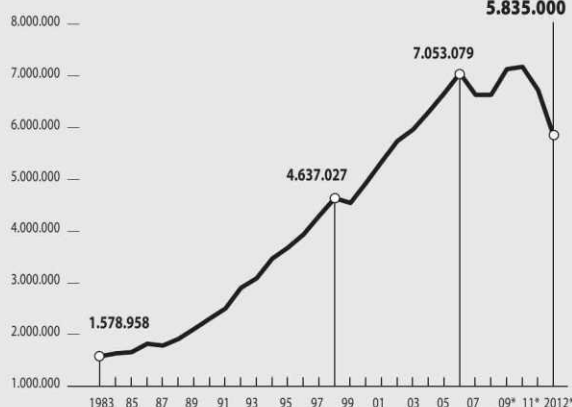
Entre 1978 y 2011, el Estado ha destinado más de 70.000 millones en subvencionar fiscalmente a través del IRPF la compra de casa. Y, hasta 2008, el IRPF no contemplaba ningún beneficio fiscal para los contribuyentes que optaran por el alquiler. El Gobierno de Mariano Rajoy ahora reconoce que estudia la propuesta de la Comisión Europea de eliminar la deducción por vivienda habitual, un beneficio fiscal que el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero suprimió para las rentas superiores a 24.100 euros. El actual Ejecutivo resucitó esta ventaja fiscal de la que se benefician casi seis millones de contribuyentes.

En cualquier caso, la posible supresión de la deducción tendría un elevado coste político para Rajoy -es de las pocas promesas electorales que ha cumplido- y, en términos de ingresos, resultaría insignificante ya que fuentes de Hacienda aseguran que en ningún caso los actuales beneficiarios de la deducción perderían esa ventaja. Es decir, los que ya se desgravan por vivienda podrán seguir haciéndolo hasta cancelar su hipoteca. Así, los potenciales afectados se limitarían a aquellos que compraran una casa a partir de la supresión que, por otra parte, lo más probable es que fuera parcial para no afectar a las rentas más bajas.

Tomando como referencia la tendencia actual, al año se venderán en torno a 335.000 viviendas. Incluso suponiendo que todas ellas se destinaran a vivienda habitual, la eliminación total de la deducción por vivienda -algo improbable- solo lograría un ahorro público de 267 millones de euros en el primer año. Además, sin el

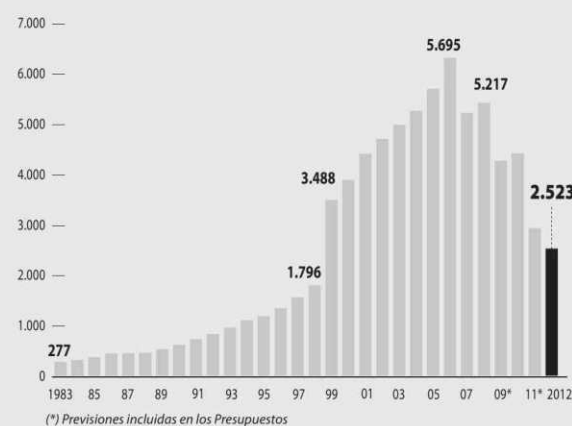
Radiografía de la deducción por vivienda

Número de beneficiarios



Coste de la deducción para las arcas públicas

En millones de euros



(*) Previsiones incluidas en los Presupuestos

Fuente: Ministerio de Hacienda

Cinco Días

La normativa fiscal en los últimos 30 años sugería que quien alquilaba en lugar de comprar era un necio

incentivo fiscal es más que probable que las ventas cayeran todavía más. Si bien los ingresos públicos adicionales derivados de esa medida se incrementarían año a año, ya que la deducción se aplica hasta finalizar el pago de la hipotecas, el Ejecutivo precisa ahora de medidas con efectos inmediatos para rebajar el déficit al 3% en 2013, un objetivo que nadie, con la excepción del Gobierno, confía en que se cumpla.

En cualquier caso, la eliminación de la deducción por vivienda nunca se ha defendido por motivos de ahorro público, sino para enfriar el sector inmobiliario. Resulta evidente que este problema se ha resuelto de otra forma mucho más violenta y dramática.

La fiscalidad, por sí sola, no puede explicar el delirio inmobiliario que recorrió las entrañas de España. Otras variables como los bajos de tipos de intereses y la creencia injustificada de que la vivienda no bajaba nunca de precio alentaron un crecimiento económico que hoy, a toro pasado, es evidente que resultó contraproducente. Sin embargo, desde los distintos Gobiernos alentaron el boom del ladrillo, que engrosó las arcas públicas de Gobierno central y, sobre todo, de comunida-

des y ayuntamientos, cuyos tributos propios más importantes están ligados al mercado inmobiliario.

Si bien en los años setenta y ochenta promover fiscalmente la compra de casa pudo resultar una medida acertada, instituciones como el Banco de España llevan años reclamando un brusco viraje de la política fiscal, una opinión también compartida por la Comisión Europea. Aun así, es complicado eliminar una ventaja fiscal tan interiorizada por los contribuyentes. La deducción por vivienda está íntimamente ligada al IRPF y se introdujo por primera vez en 1978, el mismo año en que el impuesto se reformó en profundidad tras los Pactos de la Moncloa celebrados un año antes. Desde entonces la normativa ha ido variando, aunque el patrón siempre ha sido el mismo: ofrecer ventajas fiscales a quien compra una casa.

Ello se ha intentado justificar

En el mejor de los casos, suprimir el beneficio fiscal ahorraría solo 267 millones el primer año

en que la Constitución Española insta a los poderes públicos a proteger el derecho a tener una vivienda digna. Sin embargo, no dice que deba ser en propiedad. Además, en ningún momento de los últimos 30 años se estableció un límite a la deducción por nivel de renta. El Ejecutivo de José Luis Rodríguez Zapatero aprobó en 2010 una reforma en este sentido que nunca llegó a aplicarse porque el Gobierno de Mariano Rajoy recuperó el beneficio fiscal con carácter retroactivo.

Expertos como el catedrático de Economía de la UPF José García Montalvo, argumentan que la deducción por vivienda alentó la subida exponencial de precios en la última década. Además, asegura que el incentivo fiscal no beneficia al contribuyente, sino que acaba en la cuenta de resultados de las promotoras. Desde el otro lado, el sector inmobiliario reza para que el Gobierno finalmente no suprima la deducción por vivienda en un momento en que el mercado está totalmente deprimido. Haga lo que haga el Ejecutivo, llegará tarde.