



Taxes i expropiacions

Alguns governs han anunciat mesures punitives per fomentar el lloguer i reduir l'estoc però els experts no ho veuen clar

BERTA ROIG
BARCELONA

El govern andalús ha obert el camí. El projecte de llei de Mesures per Assegurar el Compliment Social de l'Habitatge -només el nom ja és tota una declaració d'intencions- inclou la possibilitat d'expropiar habitatges a les entitats financeres durant un màxim de tres anys en cas de desnonaments de famílies en risc d'exclusió social. La mesura, aprovada pel govern de coalició de PSOE i IU podria tenir ja la seva primera rèplica a les Canàries, on el seu president, Paulino Rubio (Coalició Canària), ja ha avançat la intenció d'aplicar també expropiacions.

L'expropiació és una mesura extrema que no convenç els experts perquè "vulnere el dret a la propietat, posa en dubte la seguretat jurídica i a més es fa no pensant en el benestar general sinó en guanyar vots", destaca el professor d'Economia de la Universitat de Barcelona, Gonzalo Bernardos. Per al professor de la UPF, José García Montalvo, "el pitjor és que a sobre diuen que no afectarà l'habitatge protegit i justament és aquest al que hauria d'anar destinada la mesura perquè aquí sí que estem parlant de recursos públics que es poden expropiar per donar-los un millor ús". Aquesta de fet va ser l'opció per la qual va optar el govern base del PNB fa prop d'una dècada, contemplant l'opció de l'expropiació però centrada només en l'habitatge buit de titularitat pública. "Tot i així els problemes legals han fet que hagi estat molt poc efectiva, amb prou feines han entrat una desena de pisos per aquesta via", afegeix García Montalvo.

En el cas de Catalunya el govern de CiU -animat per ERC- ha posat sobre la taula la imposició d'una nova taxa dirigida a entitats financeres i promotors que mantinguin habitatges buits fora del mercat. L'objectiu, explica l'executiu d'Artur Mas, és fomentar l'oferta de pisos de lloguer a zones d'alta demanda.

Encara no està clar quina seria la quantia d'aquesta taxa ni quines les àrees que en quedarien excloses, però els experts i el sector en general veuen la mesura amb moltes reserves. "La clau



L'expropiació no es fa pensant en el benestar general sinó en guanyar vots

GONZALO BERNARDOS
PROFESSOR UB

La taxa anunciada pel govern català hauria tingut sentit el 2008, però ara no

JOSÉ GARCÍA MONTALVO
PROFESSOR UPF

La clau estarà en si la quantia de la taxa és suficient per treure producte al mercat

JAVIER LLANAS
RESPONSABLE HABITACLIA

Es pot fer incentivant a les bones o a les males, i aquí s'opta per la segona via

MANUEL GANDARIAS
RESPONSABLE PISOS.COM



Governos com l'andalús o el català volen fomentar el lloguer amb mesures punitives. ARXIU

està a saber si la quantitat que s'aplica és prou alta per motivar entitats financeres i promotors o si acabarà sent només una taxa molesta amb un simple resultat recaptatori", destaca el responsable de màrqueting del portal immobiliari Habitaclia, Javier Llanas.

AMB RETARD. Per a García Montalvo la taxa arriba tard. "Hauria tingut sentit el 2008, quan realment les entitats financeres aguantaven actius esperant que el mercat repuntés, però ara ja tenen molt incentiu per treure'ls, ja han ajustat els preus." Més d'acord amb la mesura es mostra Bernardos, per a qui tot i que hauria

estat millor que la mesura arribés abans, "avui encara té sentit perquè les entitats financeres que no han estat nacionalitzades encara no han ajustat el preu dels actius als balanços". Segons el professor de la UB aquest va ser l'acord al qual van arribar aquestes entitats a canvi d'entrar en l'accionariat de la Sareb.

Evidentment a qui no agrada gens la possibilitat d'aquesta taxa és als bancs i als promotors. Des de l'APCE es destaca que les estadístiques mostren que el principal gruix de pisos buits es concentra en l'habitatge usat en mans de particulars i no pas dels promotors o de les entitats financeres. "S'ha volgut comparar la

taxa amb el que s'ha fet a França, però allà l'impost ha anat dirigit precisament als particulars", destaquen fons de l'associació de promotors. Des de l'APCE es nega que avui dia hi hagi promotors que estiguin aguantant actius esperant que la situació econòmica millori. En qualsevol cas, es miri com es miri, el debat que planteegen les mesures anunciades pels diferents governs és fins a quin punt les accions punitives poden ser més eficients que les incentiadores. Com destaca Manuel Gandarias, responsable del departament d'estudis de Pisos.com, "es pot fer a les bones o a les males, i aquí s'està apostant per la segona via".

Els promotors demanen facilitar el pas al lloguer

A vegades, diuen els promotors, el problema és que no es facilita el traspàs d'actius originàriament destinats al mercat de compra per al lloguer.

En concret l'APCE posa dos exemples de situacions que fan fer marxa enrere molts promotors que podrien plantejar-se el salt.

El primer d'aquests problemes és que sovint són les mateixes clàusules establertes per les entitats financeres que han finançat

les promocions les que impedeixen que els actius acabin al mercat de lloguer. "I a més aquestes clàusules marquen les rendes, i hi inclouen no només la hipoteca sinó també els tipus d'interès i les amortitzacions", destaquen fons de l'associació de promotors. I això, diuen des de l'APCE, acaba fent que aquestes rendes estiguin per sobre del mercat i per tant que siguin molt poc atractives pel que fa a la demanda.

L'altre problema que es troben els promotors a l'hora de plantejar aquest canvi és de caràcter fiscal. "Passats dos anys de l'ocupació en lloguer es diu que es genera autoconsum d'IVA, és a dir que tot l'IVA suportat deixa de ser deduïble", expliquen aquestes mateixes fons.

Els promotors denuncien que arribat aquest cas haurien de fer front fins i tot al pagament de l'impost amb caràcter retroactiu, amb el perjudici que comporta.