



Reformas (fiscales) en vivienda

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

CATEDRÁTICO
DE ECONOMÍA
DE LA
UNIVERSITAT
POMPEU
FABRA



En los últimos tiempos se han presentado docenas de propuestas de reformas del sistema fiscal español por parte de asociaciones empresariales, sindicatos, partidos políticos, despachos de abogados y consultoras... La reciente presentación del informe Lagares ha coincidido con la visita a Barcelona del premio Nobel James Mirrlees para ingresar en la Real Academia de Ciencias Económicas y Financieras. Lo interesante de la coincidencia es que Mirrlees fue el coordinador del informe sobre la reforma fiscal en el Reino Unido, un documento técnicamente excelente. Por esto vale la pena comparar las propuestas de ambos documentos. En este artículo me centraré en los impuestos sobre el patrimonio, en general, y la vivienda, en particular.

El impuesto sobre el patrimonio es una figura técnicamente deficiente que supone una doble tributación (cuando se gana la renta y cada año que se mantiene como ahorro), desincentiva el ahorro, recauda cantidades irrisorias, incide fundamentalmente sobre la clase media (la planificación fiscal de las grandes fortunas consigue legalmente que no paguen este impuesto) y es una reliquia histórica que ya casi ningún país mantiene. El informe Mirrlees se lo despacha rápido y señala con rotundidad que no debería implantarse en Reino Unido. El informe Lagares también propone claramente su eliminación definitiva en España.

El impuesto de sucesiones y donaciones es muy diferente. Se justifica en el principio de

equidad pues el adquirente de los bienes los consigue sin realizar ningún esfuerzo y, por tanto, su capacidad de pago es susceptible de gravamen sin poderse aducir que se trata de doble tributación. Asimismo este impuesto es fundamental para promover la igualdad de oportunidades. En este sentido, el informe Mirrlees propone una configuración similar a la española (gravamen sobre la adquisición hereditaria y no sobre el patrimonio legado por el fallecido) con un mínimo exento elevado y unos tipos asimilables al impuesto sobre la renta. El informe Lagares va en la misma línea: mantenimiento del impuesto y mínimo exento específico sobre la base, aunque el tipo sería mucho más reducido (4-10%).

Por último llegamos a la imposición inmobiliaria. El IBI es la estrella de este grupo y la tendencia generalizada es que gane peso en el conjunto de los impuestos. El informe Mirrlees explica muy bien por qué este impuesto es eficiente: el suelo es un factor fijo y, por tanto, la imposición no produce distorsiones. Desde una perspectiva teórica es un impuesto óptimo. Además es fácil de gestionar y difícil de evadir. La construcción, a diferencia del suelo, debería ser grabada por los servicios que genera a sus propietarios como cualquier otro servicio. En principio se podría grabar con un IVA por servicios imputados o, como proponen los expertos de Lagares para un periodo transitorio, en el IRPF por las rentas imputadas. Algunos comentarios sobre el informe Lagares cargan contra estas rentas imputadas de la vivienda en propiedad sin tener en cuenta que los expertos consideran que se trataría de algo transitorio hasta que estuviera en marcha un nuevo IBI y que en España esta imputación estuvo en vigor en el IRPF hasta 1998 para la vivienda habitual y aún se mantiene para la secundaria.

El informe Mirrlees propone la eliminación del impuesto so-



Cristóbal Montoro EMILIA GUTIÉRREZ / ARCHIVO

bre transmisiones patrimoniales (ITP) pues no tiene ninguna justificación desde la eficiencia del sistema. Muy al contrario, desincentiva la movilidad e introduce rigideces en el mercado inmobiliario. El equipo de Lagares también propone la eliminación del ITP dado que supone una doble tributación (la transmisión inicial de la vivienda ya pagó IVA) y una actualización anual del valor de referencia al que debería ajustarse el valor catastral. De esta forma el nuevo IBI podría englobar el impuesto sobre el terreno, el impuesto sobre los servicios que proporciona la vivienda y una parte proporcional del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y del impuesto municipal de la plusvalía. Estos dos últimos deberían desaparecer como figuras tributarias independientes. Esta integración sería muy eficiente y mejoraría enormemente la gestión tributaria, la equidad y la estabilidad en la recaudación. El problema es que requeriría un acuerdo entre distintas administraciones para repartirse el nuevo IBI pues el ITP es autonómico, la renta imputada en el IRPF para vivienda no habitual es estatal, y el viejo IBI y plusvalías son municipales.

Finalmente, los expertos de Lagares proponen eliminar retroactivamente la deducción fiscal a la vivienda. Esta propuesta tiene su origen en el coste de esta deducción (4.000 millones) y la restricción impuesta por el ministro de generar una reforma que no redujera la recaudación total. Esta desgravación debió eliminarse hace mucho, pero una vez generada esta expectativa en el comprador se debería mantener la seguridad jurídica y no eliminarla retroactivamente. Yo propondría una reforma constitucional que incluya un nuevo artículo que impida que en el futuro se pueda establecer ningún tipo de desgravación fiscal a la compra de viviendas. Vienen elecciones y estas promesas siempre son muy golosas.



El IBI es la estrella de los impuestos inmobiliarios y la tendencia es que gane peso en el conjunto de los impuestos”