

Opinión

La inquietud por el derecho a la deducción por vivienda



AHORA MISMO

Rocío Ingelmo Heras

La medida anunciada el pasado martes por el presidente Zapatero en relación con la deducción por vivienda, ha llevado al Gobierno a titular en su nota de prensa *El Gobierno suprimirá la desgravación por hipoteca a las rentas más altas*. La medida, como no podía ser de otra manera, ha calado hondo en la sociedad y se ha convertido en el tema de conversación, no sólo de los fiscalistas, sino de todos nosotros, porque muchos, aunque no sepan de impuestos, sí que saben que al comprarse su vivienda habitual tienen (bueno, mejor dicho tenían si pensamos ya en el 1 de enero de 2011) beneficios fiscales y no debe olvidarse que en nuestro país la mayor parte de la gente opta por tener su vivienda en propiedad. Lo malo de los anuncios que preceden a la norma tributaria que los desarrolla es que 'inquietan' más que 'entusiasman', puesto que hay muchas lagunas por definir.

Incógnitas

Si nos ceñimos al titular antes señalado, ¿qué ocurre con las cuentas vivienda? ¿Y si nos compramos la vivienda con un préstamo que nos concede un familiar? ¿Si alguien gana 500.000 euros y se compra una vivienda mañana tiene derecho a la deducción 'para siempre' y si otra persona que gana 25.000 euros se compra un piso el 2 de enero de 2011, nunca va a tener este derecho? ¿Y si me cambio de vivienda habitual a partir del 1 de enero de 2011?

Es preciso aclarar que la deducción por vivienda es, a diferencia de otras, una deducción vinculada a la que probablemente sea la decisión inversora más importante que toma una persona a lo largo de su vida: la compra de su vivienda habitual. La vivienda no es como el coche, para el que sí se aplauden medidas como un cheque de 2.000 euros para incentivar el consumo.

No se por qué motivo el Gobierno no ha tenido demasiado aprecio a esta deducción, ya que todos recordamos que para la declaración de la renta del año anterior ya tuvimos que complementar una casilla de compensación al haberse reducido 10 ó 5 puntos nuestro derecho a la deducción cuan-

do teníamos hipoteca. La actual ley ya contempla medidas para hacer que esta deducción no se aplique con fines especulativos, si esa es adicionalmente la finalidad de la medida, como es el hecho de que para tener derecho a la deducción, ha de tratarse de la vivienda habitual y, en consecuencia, salvo excepciones tasadas por la normativa del IRPF, haber residido en ella durante un periodo de tres años.

Límites y financiación

En cuanto al importe de los 24.000 euros como límite que dé derecho a la deducción, y queriendo entender que se han hecho simulaciones con los distintos tramos del IRPF para ver donde se hacía el 'corte', honestamente, alguien cree que las personas que ganan hasta 24.000 euros brutos pueden pagar letras que en su conjunto sumen 9.015 euros?. No creo que sea la mejor forma de ayudar a las familias, cuando todos sabemos que en la actualidad el principal problema es la financiación de la compra por parte del banco.

Volviendo al anuncio de la medida, al no disponer todavía del texto normativo que dará forma legal a la medida, leo con atención que uno de los objetivos perseguidos es "incentivar la venta del actual stock entre quienes tienen pensado adquirir una vivienda y posibilidades para ello". ¿Pero no habíamos quedado en que la medida era para ayudar a las familias de rentas más bajas? Sinceramente, creo que tratar de provocar una demanda artificial que acelere las compras de vivienda en los próximos dos ejercicios no me parece la mejor forma de hacer política tributaria, máxime pensando que quien esté en predisposición para comprar una vivienda ahora no creo que sea, precisamente, la gente que más está notando la crisis.

Las medidas fiscales hay que pensarlas y estudiarlas mucho antes de anunciarlas, ya que, efectivamente, son un instrumento muy importante de política económica y, precisamente por ello, requieren tiempo.

Espero que muy pronto podamos tener el texto normativo que desarrolle este anuncio para que todos nos quedemos más tranquilos y se aclaren todas las dudas que actualmente tenemos las personas que disfrutamos de esta deducción, que son muchas en España.

Responsable del Sector Público de Ernst & Young

Zapatero: ¿maquiavélico o desacertado?



ANÁLISIS DE ACTUALIDAD

Gonzalo Bernardos

En los últimos años, la política de vivienda en España ha sido un absoluto despropósito. Es un 'auténtico mérito', sólo al alcance de políticos geniales, conseguir que exista un importante problema de acceso a la vivienda en un país donde hay más de un millón de pisos nuevos pendientes de venta. Es digno de la antología del disparate que el ministerio estimule la construcción de inmuebles cuando la demanda es escasa y abundante la oferta de residencias (¿es la ministra una coleccionista de viviendas vacías?). Es sencillamente increíble que en algunas comunidades autónomas se impulse la realización de pisos de protección oficial (no debería construirse ninguno destinado a la venta) en localidades donde existe una escasa demanda natural y un exceso de oferta que no será absorbido en las dos próximas décadas. Finalmente, es esperpéntico que en algunas localidades el precio de las viviendas protegidas se sitúe por encima del fijado para un significativo número de las ofrecidas en el mercado libre.

Las anteriores razones hacían que fuera optimista, ya que pensaba que la actuación gubernamental no podía empeorar, sino únicamente mejorar. No obstante, después del pasado Debate sobre el Estado de la Nación, tengo serias dudas de que la eficacia de la política de vivienda haya 'tocado fondo'. El motivo es la propuesta de Zapatero consistente en eliminar el 1 de enero de 2011 la desgravación fiscal por compra de vivienda habitual a todas aquellas personas que obtengan rentas superiores a 24.000 euros. Una vez analizada, me hago una pregunta de incierta respuesta: ¿se llevará a cabo o, simplemente, consistirá en una actuación maquiavélica de nuestro presidente?

La excusa para adoptar dicha medida consiste en lograr a corto plazo la reactivación de la demanda de viviendas. No obstante, sospecho que ésta no es realmente la intención principal de la propuesta realizada. Tengo la impresión de que se trata de un objetivo secundario, siendo el primordial la obtención a partir de 2011 de una mayor recaudación vía IRPF que permita



El presidente del Gobierno, Rodríguez Zapatero.

que el déficit público no supere excesivamente el 3% del PIB. Además, a medio plazo, las inicialmente favorables repercusiones sobre el mercado residencial se transformarán en sumamente perjudiciales, ya que, sin que lo haga el precio, incrementará para las familias el coste de adquirir una vivienda. Este aspecto contribuirá a retrasar la vuelta a la normalidad de un mercado en el que continuará existiendo en 2011 un considerable exceso de oferta.

Propuesta equivocada

Debido a ello, considero la propuesta realizada totalmente equivocada y creo que el impulso de la demanda de viviendas debería efectuarse mediante el establecimiento de un conjunto de medidas que reducirían la incertidumbre sobre la capacidad de pago de las familias, incentivarían la concesión de préstamos hipotecarios y atraerían de nuevo a la demanda por motivo de inversión. Así, estimo que sería adecuado asegurar a los compradores la existencia de un reducido tipo de interés durante un considerable periodo de tiempo (por ejemplo, un 2,5% en los próximos cinco años), el aval por parte de la Administración del 30% del importe de las nuevas hipotecas concedidas y la instauración temporal de una desgravación fiscal (por ejemplo, de un 10%) a los adquirentes de una segunda vivienda si ésta es destinada al arrendamiento durante los próximos diez años.

En términos históricos, la propuesta de Zapatero entra en contradicción con las medidas promulgadas por Boyer en 1985 y es relativamente similar a la aplicada por Solchaga en 1992. En la primera fecha, el ministro de Economía elevó la desgravación fiscal por la compra de la vivienda habitual del 15% al 17% y la extendió a cualquier otra nueva residencia adquirida. El objetivo pretendido era incrementar la demanda de pisos e impulsar la industria de la construcción para conseguir un elevado crecimiento del empleo y del PIB. En la segunda fecha, el motivo fue puramente fiscal y realizado en un momento francamente inoportuno, ya que el mercado residencial estaba a punto de entrar en un período de recesión.

Es paradójico que una medida reductora de la demanda de viviendas (después de ser instaurada), Zapatero pretenda aplicarla en un marco donde continuará existiendo un elevado excedente de oferta, así como que no se atreviera a establecerla en los años 2004 y 2005, en los que existía un gran exceso de demanda. Asimismo, me parece sorprendente que en el momento actual, el presidente menosprecie el carácter impopular de la medida, ya que en España, aunque el Gobierno insista en lo contrario, casi nadie desea vivir permanentemente de alquiler.

¿Y si Zapatero quiere emular a Maquiavelo? Si a finales de 2010 se arrepiente del anuncio realizado y prolonga indefinidamente la desgravación actual a la compra de la vivienda habitual, la medida falsa actualmente planteada únicamente tendrá efectos positivos sobre el mercado residencial. Si así lo hace, estoy seguro de que me preguntará: ¿tan bajo cotiza la credibilidad de un presidente en España?

Comisionado de Recursos Económicos de la Universidad de Barcelona

De internet al papel

Por qué las medidas de Zapatero para combatir la crisis serán menos eficaces de lo que él cree

www.expansion.com/economia

"El incentivo a compra de viviendas debería haberse reducido cuando el sector estaba en alza y lo que sobraban eran compradores. Hacerlo ahora es machacar al maltrecho sector y agravar la situación. Además supone una subida de impuestos" como un

piano de grande" y en mi opinión una mentira encubierta ya que nuestro presidente afirmó que no subiría los impuestos. Respecto a la rebaja fiscal a las empresas, aunque incompleta, me parece una medida en la buena dirección." (Manuel)

Antonio Garrigues: "España tendrá otra época de oro tras la crisis"

www.expansion.com/juridico

"La realidad es que se produce 20 veces más de lo que un mercado sostenible y sano puede absorber. Se gasta más de lo que la economía puede pagar, y por supuesto se dilapidan más recursos de los que la tierra puede generar el resultado es el crash perfecto, ya que es económico, productivo, del mercado de trabajo del consumo, del mercado de materias primas y del sistema y con el si no

ponemos remedios radicales de la sociedad civilizada". (Lucido)

La Policía pide al Gobierno que equipare sus derechos con los del resto de funcionarios

www.expansion.com/funcionpublica

"No digo yo que no sea de justicia lo que pide CNP y GC, pero es como mínimo llamativo

que siempre levanten la voz por el sueldo y nunca digan que se jubilan a los 55 años. Los otros cuerpos policiales lo hace a los 65, como todo el mundo. A ver si nos ajustamos en todos los derechos, no solamente en los que nos interesan." (Paco)

El Ibex cae un 2,9% y vuelve a entrar en pérdidas en el año

www.expansion.com/inversion

"El Ibex-35 esta en tendencia positiva-alcista desde el 1 de

Abril cuando cotizaba en 7900 puntos. Aun con la bajada de hoy estamos todavía muy lejos de un cambio de tendencia, no obstante digo lo mismo que los últimos días de Marzo previos al anterior cambio de tendencia: el inicio de una tendencia alcista se produce con subidas y el inicio de una tendencia bajista se produce con bajadas, pero bueno no intertemos anticiparnos al mercado". (Jordi)

En esta sección publicaremos los mejores comentarios a noticias publicadas en www.expansion.com