



El PP crea incertidumbre al prometer la recuperación de la deducción por casa

Los promotores temen que el anuncio de Rajoy paralice las ventas hasta las elecciones

La promesa del PP de reinstaurar la deducción por vivienda para todos los niveles de renta si gana las elecciones ha sido bien recibida por el sector promotor y constructor. Sin embargo, temen que el anuncio paralice el mercado y que los consumidores retrasen su decisión de compra hasta que se celebren los comicios. Fuentes del PP indican que no han decidido si restablecerán la deducción por vivienda con carácter retroactivo si finalmente se instalan en La Moncloa.

JAUME VIÑAS Madrid

Un anuncio peligroso. La promesa del PP de recuperar la deducción por compra de vivienda habitual que el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero eliminó en enero de este año para las rentas superiores a 24.107 euros ha provocado un tsunami en el sector inmobiliario. Los promotores entienden que la medida anunciada por el líder del PP, Mariano Rajoy, resulta positiva aunque reclaman que se aclaren los términos de la misma. El sector teme que aquellos que estudian comprar ahora una vivienda retrasen su decisión hasta que se clarifique el panorama fiscal una vez celebradas las elecciones previstas para marzo o, si se adelantan, en otoño.

"Rajoy debería decir que la recuperación de la deducción se aplicará con carácter retroactivo", señala el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE), José Manuel Galindo. Sin embargo, fuentes del PP aseguraron a este periódico que lo único que tienen decidido es reinstaurar la deducción por vivienda tal y como existía antes de la eliminación parcial que entró en vigor en enero. "Si se aplica retroactivamente a quien compró en 2011 se valorará en su momento", indicaron.

Génova no aclara si su propuesta incluye a quien compra antes de los comicios

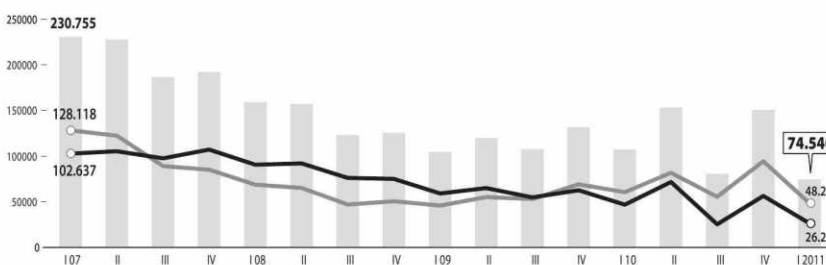
La diferencia no es baladí. Si el PP gana las elecciones y cumple su promesa, un declarante del IRPF que compre una vivienda podrá deducirse un 15% de los gastos por la adquisición de casa hasta un máximo de 9.015 euros, independientemente de su nivel de renta. Un beneficio que podrá aplicarse hasta cancelar la hipoteca. Es decir, este contribuyente rebajará su factura fiscal hasta 1.352 euros al año. Para un préstamo a 25 años, el ahorro tributario alcanza los 33.800 euros. Un incentivo fiscal notable que deviene en una poderosa arma electoral.

El director del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), Luis del Amo, apunta que el anuncio del PP crea incertidumbre ya que, si Rajoy gobierna y opta por recuperar la deduc-

Radiografía del mercado inmobiliario

Compraventa de casas

Número de transacciones Total Segunda mano Vivienda nueva



Potenciales afectados en 2011 por la eliminación de la ayuda

Renta por tramos. En euros

Más de 24.000 €
4.700.000
contribuyentes
A partir de este año no pueden desgravarse si compran una vivienda

De 0 a 24.000 €
13.800.000
contribuyentes
Tienen derecho a toda o parte de la deducción

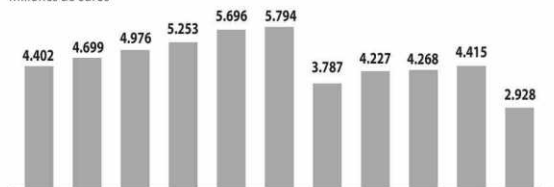
Beneficiarios actuales de la deducción por vivienda

Renta anual por tramos (en euros)

De 0 a 17.000 €	De 17.000 a 24.000 €	Más de 24.000 €	Total
2.747.172	1.447.253	2.440.522	6.634.947
contribuyentes	contribuyentes	contribuyentes	contribuyentes

Beneficios fiscales por inversión en vivienda

Millones de euros

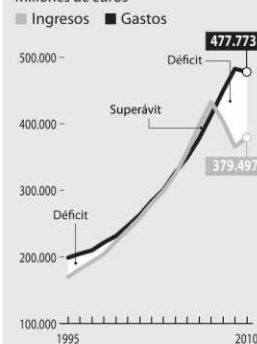


Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda

Cuentas públicas

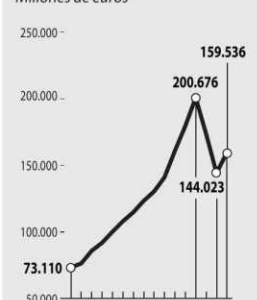
Saldo fiscal del conjunto de la Administración

Millones de euros



Ingresos tributarios de la Administración central

Millones de euros



Cinco Días

Pros y contras de una ayuda fiscal treintañera

El impuesto sobre la renta de las personas físicas, el IRPF, se instauró en España en 1978 y desde el primer momento incluyó ayudas fiscales a la compra de vivienda. Si bien los porcentajes de la deducción han ido variando a lo largo de los años, el sistema impositivo español siempre ha contado hasta 2011 con beneficios tributarios para los compradores de vivienda.

Los expertos culpan a la deducción por vivienda de fomentar el boom inmobiliario que, en el caso español, ha agravado la crisis financiera y ha provocado un incremento exponencial del desempleo.

Para José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF, la desgravación por compra de casa supone, en realidad, un "subsidio para promotores", ya que la cuantía de



Una promoción de viviendas en Madrid. PABLO MONGE

la ayuda se traslada a precios. En cualquier caso, el director del Registro de Economistas Asesores Fiscales, Luis del Amo, sostiene que ante la coyuntura actual del mercado inmobiliario, "tiene sentido restablecer una ayuda fiscal que permita recuperar un sector intensivo en mano de obra". Una postura que, huelga decir, también defienden promotores y constructores.

ción por vivienda pueden darse tres escenarios. El primero y más probable, es que aquellos que hayan comprado una vivienda en 2011 (cuando ya no existía la deducción para rentas superiores a 24.107 euros) no puedan desgravarse por la adquisición en la declaración de la renta que presenten en 2012, pero sí en los siguientes ejercicios. Otra opción es que el PP especifique que la recuperación de la ayuda fiscal

se aplicará con carácter retroactivo a partir de enero de 2011, lo que implicará que quien compró la vivienda antes de las elecciones podrá acogerse a los beneficios fiscales desde el primer año. Si bien la Constitución consagra la irretroactividad de las leyes, ello no rige cuando el cambio normativo resulta favorable al contribuyente. Y tampoco puede descartarse que el PP opte, si gobierna, por recuperar la

El PSOE culpa a la desgravación por compra del boom inmobiliario

deducción solo para aquellos que compren la casa tras reintroducirse la ayuda fiscal. Ello supondría que los propietarios que adquirieron una vivienda en 2011 no podrían acogerse al beneficio fiscal en ningún ejercicio. En cualquier caso, esa posibilidad parece improbable ya que supondría un agravio comparativo para estos contribuyentes. Del Amo apunta que quien compró en 2011 tomó su decisión a sa-



biendas que el beneficio fiscal ya no se aplicaba para las rentas superiores a 24.107 euros, por lo que resultaría extraño que solo aquellos que compraron antes de 2011 y después de las elecciones previstas para marzo de 2012 pudieran acceder a la ayuda fiscal.

Desde la filas del PSOE consideran un error mayúsculo recuperar un beneficio tributario que "desencadenó" la burbuja inmobiliaria. Desde la Organización de Inspectores de Hacienda, su portavoz Francisco de la Torre critica que ni el Gobierno del PP ni el PSOE se atreviera a suprimir el incentivo fiscal cuando era evidente que el sector inmobiliario estaba sobredimensionado. "Ese era el momento de eliminar la deducción, fue un error hacerlo en 2011", sostiene.

Con todo, el Gobierno provocó un efecto anuncio que revitalizó el sector al asegurar en 2009 que eliminaría la deducción más importante que contempla el IRPF a partir de 2011. Ello explica que en el segundo trimestre de 2010 (justo antes de que subiera el IVA) y en el cuarto trimestre del mismo ejercicio (cuando faltaban meses para la eliminación parcial de la deducción por compra de vivienda) se vendieran

Y SIGUE CAYENDO



Suma y sigue. El precio de la vivienda cayó un 4,7% en el primer semestre, según Sociedad de Tasación. Quizás, muchos de los que compraron casa en 2010 ante la inminente eliminación de la deducción hubieran esperado un poco al saber que el PP prometería meses más tarde restablecer el beneficio fiscal en caso de ganar las elecciones.

150.000 casas, cifras que no se veían desde 2007. Los promotores, ahora, auguran que la promesa del PP provocará otro efecto anuncio pero en sentido contrario y los consumidores, en lugar de adelantar, retrasarán sus decisiones de compra. De hecho, entre enero y marzo de este año solo se vendieron 74.540 viviendas, la menor cifra de la serie histórica que elabora Fomento.

El debate en torno a la deducción por vivienda ilustra la importancia que tiene la fiscalidad en un mercado como el inmobiliario. Los impuestos explican el porqué España es un país de propietarios. Las normas fiscales siempre han incentivado la compra en lugar del alquiler, una circunstancia que el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero trató de modificar este año. Si bien la recuperación de la deducción que propone el PP tiene el beneplácito del sector promotor, los analistas discrepan acerca de su oportunidad. "Resucitar la deducción es un disparate. Entiendo los motivos políticos, pero no los económicos", defiende con vehemencia José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF). Por su parte, Del Amo añade que quien compró en 2010 ante la perspectiva de la eliminación del beneficio fiscal puede sentirse "un poco engañado".