



Desgravaciones de quita y pon

Ocho meses después del fin de las deducciones fiscales por la compra de vivienda, el PP promete resucitarlas si gana las elecciones ● El sector del ladrillo y algunos analistas aplauden la idea ● Otros advierten de que la burbuja podría rehincharse

CRISTINA DELGADO

Las rebajas las inventaron los grandes almacenes. Ellos dominan como nadie el gancho de las los “descuentos especiales” de última hora. Al sector inmobiliario, con la burbuja ya explotada y las ventas en caída libre, fue el Gobierno quien le dio la posibilidad de colgar su cartel de *oportunidades*. El fin de la desgravación por la compra de vivienda permitió a promotores e inmobiliarias achuchar a los clientes indecisos, con la amenaza de que, o compraban antes de acabar el 2010 o se quedarían sin el descuento fiscal. Justo cuando el sector vuelve a vivir sus horas más bajas tras la desaparición de la deducción, limitada a las rentas bajas, el Partido Popular promete resucitar el incentivo si gana las elecciones. ¿Incentivo o acicate para la burbuja inmobiliaria?

“Volver a la desgravación fiscal por la compra de vivienda es un disparate económico. Después de los años que ha costado eliminarla, replantearse volver atrás es una barbaridad”, dice sin medias tintas José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, que asegura que esta medida provocaba subidas injustificadas de precio en la vivienda y, en realidad,

acababa solo en los bolsillos de promotores y constructores. No todos los expertos del sector lo tienen tan claro. En el otro extremo está, por ejemplo, el vicerrector de Economía de la Universidad de Barcelona, Gonzalo Bernardos, que asegura que “lo que es una barbaridad es que desapareciera” la ventaja fiscal. Cree que solo si vuelven los incentivos fiscales España verá el final de la crisis inmobiliaria.

La presidenta de Castilla-La Mancha y secretaria general del PP, María Dolores de Cospedal, insistió a principios de semana en que, si su partido gana las elecciones el próximo 20 de noviembre, su Gobierno recuperará la desgravación fiscal por compra de vivienda habitual. Para evitar que el anuncio pueda frenar ahora las ventas, han prometido que la medida tendrá carácter retroactivo.

Con la reforma aplicada por el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero, desde el 1 de enero de este año solo las rentas de menos de 17.000 euros mantenían la desgravación máxima (del 15% de lo aportado a la compra de vivienda hasta un límite de 9.015 euros anuales). Con mayores rentas anuales, los incentivos fiscales se reducen progresivamente y, a partir de 24.000 euros al año, ya no se aplica ninguna deducción.

Cuando el Gobierno anunció los detalles de la medida, aseguró que su aplicación permitiría ahorrar al Estado 1.500 millones de euros al año que repartiría entre los contribuyentes.

La secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor, tachó

“Los mercados podrían tomarse mal un incentivo”, cree un catedrático

Otro economista recomienda ayudas fiscales hasta para la segunda residencia

de irresponsable al PP tras saber que piensa en resucitar las deducciones. “[La desgravación] distorsiona el mercado e influye decisivamente en el precio de la vivienda”, señaló. Además, explicó, la promesa electoral “introduce incertidumbre en un mercado que se encuentra en un punto de inflexión”, ya que ofrece la idea de que las reformas son inestables.

“¿Cómo piensa el PP volver a poner la desgravación si gana, te-

niendo en cuenta que deberá controlar el déficit? ¿Qué pensarían los mercados si España aplicara más deducciones? Sería un mensaje muy negativo” advierte García Montalvo. El catedrático recuerda, además, que fue precisamente el PP quien llevó a cabo “la reforma más progresista que se ha hecho en materia de desgravación fiscal de vivienda”. José María Aznar cambió el sistema en 1998. Hasta entonces, recuerda García Montalvo, los contribuyentes podían desgravarse hasta el 30% de la base imponible, sin límite, “lo que favorecía mucho a las rentas muy altas”. Con la reforma, la desgravación pasó a ser del 15% de la cantidad invertida y se puso un tope de 9.015 euros de deducción anuales. Además, se eliminó la desgravación de la segunda vivienda.

“La de la vivienda habitual debía haber desaparecido en las vacas gordas. El Gobierno tardó demasiado, pero al final lo ha hecho. Ahora no debería volverse atrás, porque en realidad esa deducción no favorece a las familias, sino solo a los promotores y constructores”, defiende. Asegura el catedrático de la Pompeu Fabra que, al existir una desgravación, el comprador adquiere una vivienda teniendo en cuenta que recuperará parte del dinero, por lo que está

dispuesto a pagar un poco más y los precios suben injustificadamente. Al final, el sector de la construcción vende con un sobreprecio gracias a la deducción fiscal, que le beneficia.

“Cuando la deducción existía sí es cierto que la usábamos como un gancho más para convencer al cliente de que comprara un piso, con la idea de que comprar era una inversión”, recuerda Laura L. T., empleada en Valencia de una inmobiliaria de una red española. “Pero eran otros tiempos. Conseguir la hipoteca era fácil. Colaborábamos con una financiera que le daba créditos a quienes los bancos rechazaban. Cuando querían comprar pero dudaban por el precio, les recordábamos que durante toda la hipoteca, es decir, hasta 40 años, les ayudaría a que la declaración de la renta les saliera a devolver”, dice la joven. Las cosas, reitera, han cambiado. “En aquel entonces todo se vendía solo. En esta oficina trabajábamos cinco personas. Ahora quedamos dos. Y muchas veces no compra ni el que quiere, porque no le dan un préstamo”, señala.

Gonzalo Bernardos, de la Universidad de Barcelona, asegura que la teoría de que los promotores son los únicos beneficiados es falsa y descabellada. “Muchos no entienden que no funciona igual



sociedad

Parejas de hecho, pero con menos derechos



sociedad

Fraude en el reciclaje de basura



deportes

Rudy se acerca al Madrid sin romper con la NBA



Aznar cambió el sistema de deducciones por la compra de vivienda e impuso un tope. / G. CORDERO

dad que no exista”, opina. “Pero deberían buscarse soluciones imaginativas, adaptadas a la situación”, apunta. Propone, por ejemplo, que en el caso de la segunda vivienda, la deducción sea aplazada. Es decir, que quien compre ahora, reciba la devolución por parte del Estado en 2014. “Así no pesaría ahora al déficit”, razona. ¿Y si dentro de tres años está peor? “Es imposible que esté peor que ahora”, zanja.

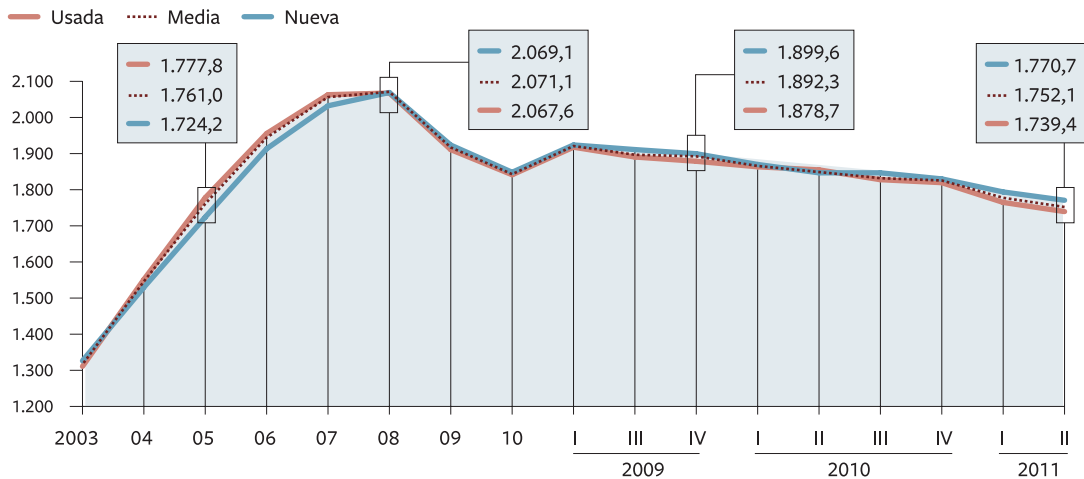
También pide “soluciones imaginativas” el sector inmobiliario, que ve con muy buenos ojos la vuelta a los incentivos fiscales. “Todo lo que sean herramientas para impulsar el mercado nos parecen bien”, señala Ángel Serrano, director general de negocio en la consultora inmobiliaria Aguirre Newman. Sin embargo, añade, no solo de deducción fiscal vive el ladrillo. “La compra de la vivienda adolece de falta de financiación, de ausencia de inversión extranjera, y sobre todo, de confianza en el entorno”, enumera. El miedo a perder el empleo y no poder hacer frente a la hipoteca es lo que más lastra las ventas, según el consultor.

¿Entonces la desgravación no cuenta? Ante la inminente desaparición de la misma, las ventas de vivienda se dispararon a finales de 2010 hasta un 60%. Justo antes de la subida del IVA de junio del pasado año, también crecieron puntualmente hasta un 50%. “Pero las ventas no se impulsaron, sino que se aceleraron. Eran compradores que ya tenían intención de adquirir una vivienda, y tomaron la decisión más deprisa”, reconoce el director general de negocio de Aguirre Newman. Coincide en el diagnóstico Nicolás Llari de Sangenís, director general del área residencial de la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis. “El problema es que en muchas zonas todavía queda recorrido a la baja en cuestión de precios, por eso el fin de los incentivos no se notó tanto. Algunos hicieron cuentas y vieron que, en ciudades concretas, lo que se ahorran gracias a la deducción no compensaba con lo que podrían ahorrar si esperaban precios más bajos”, justifica.

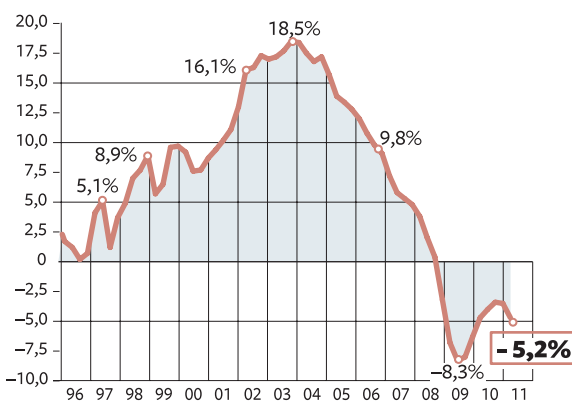
Aun así, ambos defienden la vuelta a los incentivos, porque aseguran que con la enorme oferta de pisos vacíos los precios no se verán afectados. “Pero lo que hace falta es un trabajo más profundo. Debería crearse una mesa de trabajo en la que participe el sector, la banca y los políticos, tanto del Gobierno como de la oposición, para buscar soluciones. Lo que está claro, es que hacen falta más ideas”, pide Serrano.

Evolución del mercado de la vivienda en España

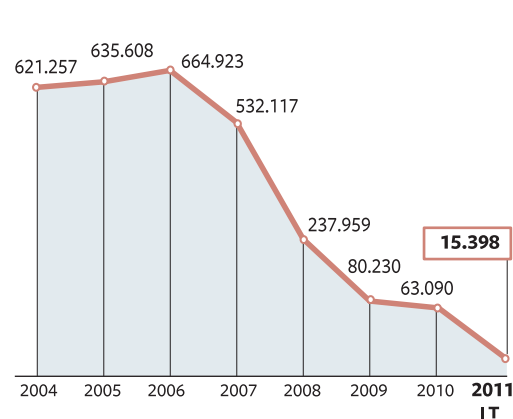
PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE. En euros por metro cuadrado



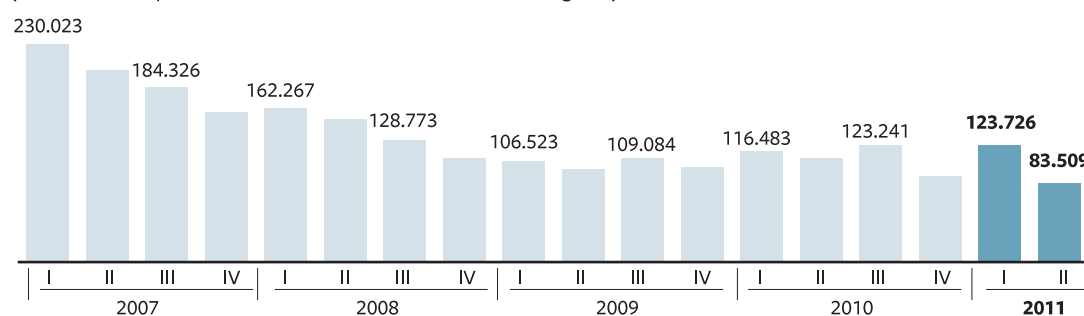
PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE. Tasas interanuales



VIVIENDAS LIBRES INICIADAS. En número



EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS (Trimestre en el que la vivienda vendida cambia de manos en el registro)



Fuente: Ministerio de Fomento, INE y Colegio de Registradores de la Propiedad de España.

una economía en expansión que cuando había una demanda infinita, podía beneficiar al promotor. Pero ahora que la oferta es infinita, los incentivos los aprovechará el comprador”, sostiene. Su receta para salir de la crisis es peculiar: hacer todo lo que se supone que llevó al país a una burbuja inmobiliaria. Desde ventajas fiscales para la primera e incluso la segunda vivienda en la costa y en ciudades pequeñas, a hipotecas que financien hasta el 110% de la compra y sistemas de carencia o de plazos fijos los primeros años.

¿Medidas drásticas? “Hacen falta, porque hay que reactivar el sector de la construcción como sea. El exceso de vivienda acumu-

Corredor tachó de irresponsable a la oposición por la promesa electoral

El PP aclara que para no influir en el mercado, la medida sería retroactiva

lada es el principal problema que tiene la banca. Favorecer su venta mejorará la situación de las cajas de ahorros y los bancos. Eso favorecerá el crédito. Y, además, se creará empleo. No subirán los precios, sino que se estabilizará el mercado”, vaticina. “Las medidas no son buenas ni malas. Dependen del contexto en el que se apliquen. En 2004 era una barbaridad que existiera una deducción por vivienda. Hoy es una barbari-