



Fachada de un edificio en el centro de Madrid. / INMA FLORES

El Gobierno prepara una ley para penalizar a los dueños de casas vacías

HUGO GUTIÉRREZ, Madrid
El Ministerio de Fomento quiere promover la oferta de pisos en alquiler y frenar el aumento desmedido de los precios a través de un nuevo paquete de medidas fiscales. Según

un borrador al que ha tenido acceso EL PAÍS, Fomento quiere aumentar la penalización a los propietarios y titulares de bienes inmuebles urbanos que no sean vivienda habitual ni estén alquilados. En la actualidad, a los

dueños de una casa desocupada se les imputa en la declaración un 1,1% del valor catastral (el 2% si este no se ha actualizado en los últimos 10 años), un porcentaje que el ministerio estudia aumentar al 5%.

Frenar el *boom* del alquiler es uno de los retos que se ha marcado el Ministerio de Fomento, dirigido por José Luis Ábalos. Para ello, ya anunció el impulso de hasta 20.000 viviendas que se destinarán al alquiler, pero esta medida tiene un objetivo a medio plazo. A corto, el grueso de las medidas para reconducir el mercado del alquiler de vivienda gira en torno a diversos cambios fiscales. Entre ellos, aumentar las penalizaciones y recuperar deducciones a arrendatarios y arrendadores, como se hacía hasta 2015.

Entre las medidas previstas destaca una subida de la penalización a los propietarios de segunda vivienda que no esté arrendada. Es decir, una propiedad (casa, local o garaje) que no sea residencia habitual y no genere rendimiento económico. Hasta ahora, a los dueños se les imputa en su declaración de la renta el 1,1% del valor catastral del inmueble (el 2%, si no se ha actualizado en los últimos 10 ejercicios mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general). Con la propuesta que maneja Fomento, esta penalización crecería hasta el 5%. "Es un primer borrador y puede ha-

ber cambios. Todavía tiene que pasar por el grupo de trabajo y por el resto de ministerios implicados", explican desde el ministerio.

Esta subida, a efectos prácticos, supondría que la renta de los propietarios crezca de forma considerable en su declaración y podría provocar que los afectados tengan que tributar a un porcentaje superior. Con el sistema actual, a un dueño de una casa desocupada valora-

da en el registro en 150.000 euros, le sube su base en 1.650 euros. De ahí, el pago efectivo será al tipo impositivo que le corresponda. Por ejemplo, si la base liquidable general está entre 20.200 y 35.200 euros, será un 30%. Es decir, que tendría que pagar 495 euros.

Con la propuesta que baraja el ministerio, el aumento en la base imponible del IRPF sería de 7.500 euros. "Esto podría servir para desincentivar la po-

sesión de vivienda vacía y su incorporación al mercado de alquiler", justifica el texto preliminar. De esta forma, ese mismo contribuyente tendría que pagar a través del IRPF (supongamos con un tipo del 30%) 2.250 euros por este concepto. En 2016, cada declarante con imputación de estas rentas pagó una media de 657,91 euros, según la Agencia Tributaria. El Estado recaudó 4.682,5 millones de euros y hubo algo más

Ábalos estudia recuperar la deducción fiscal a inquilinos

El texto preliminar con el que trabaja Fomento recoge otra gran medida fiscal: la recuperación de la deducción por alquiler. Hasta el ejercicio 2015 existía esta herramienta, aunque con algunas diferencias. El departamento que dirige José Luis Ábalos plantea una deducción del 10,05% de las rentas pagadas por inquilinos que ganen hasta 5,5 veces el IPREM (41.357,75 euros anuales). Así, el porcentaje a deducir es el que hubo hace años. Lo que cambia son los ingre-

mentos máximos de los beneficiarios, que casi se duplican (antes tenían que ser inferiores a 24.107,20 euros al año), lo que haría llegar esta deducción a más personas. "Es una buena medida para que aflore el alquiler no declarado", asegura Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista.

El borrador incluye, asimismo, un incremento de las reducciones en el rendimiento neto de los arrendadores en dos casos. En la actualidad

está en el 60%, y se quiere subir al 80% en contratos de vivienda que cumplan uno de los siguientes supuestos: en los arrendamientos a menores de 35 años y mayores de 65, así como en los casos de contratos de arrendamiento de larga duración (igual o superior a los seis años). Ábalos ya aseguró en el Congreso que esta sería la línea a seguir, aunque desde Fomento insisten en que todavía es provisional. "A partir de septiembre [cuando se reúnan los ministerios implicados] sabremos hasta dónde podemos llegar", reiteran. En concreto, estas medidas fiscales están a expensas del visto bueno de Hacienda.

¿A qué inmuebles vacíos afecta?

Sin rendimientos de capital.

Solo se paga por los inmuebles que no generen rendimientos de capital. Es decir, que no estén en alquiler ni se lleve a cabo una actividad económica.

Segunda vivienda. Las viviendas que sean residencia habitual no contarán, solo a partir de la segunda casa. Tampoco las plazas de garaje adquiridas con la casa (máximo de dos).

Tiene que ser suelo edificado. No contabilizarán las edificaciones en construcción o que no sean susceptibles de uso.

Parte proporcional. Los inmuebles que hayan estado desocupados una parte del año, solo pagarán por la parte porcentual que corresponda.

de 7,1 millones de declaraciones. "Lo consideraría razonable si fuese a partir de la tercera vivienda. Hay que detallar mucho más esta medida porque gravaría a mucha gente y sería mucho dinero, aunque es una idea inteligente para que no haya viviendas paradas", explica José García Montalvo, catedrático en Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

A esta penalización, en el texto se añade la intención de definir el concepto de vivienda desocupada, algo pendiente a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). Con esta precisión, según el borrador, los Ayuntamientos podrían aplicar un recargo del 50% en la cuota del IBI en los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Hasta ahora, más de 200 Consistorios se han acogido a esta posibilidad (Barcelona, Sevilla y Zaragoza, entre otros), aunque diversas sentencias judiciales han insistido en que esta definición normativa es competencia del Estado.

"Deben acometerse tareas pendientes como la definición de las viviendas desocupadas con carácter permanente, estimulando su incorporación al mercado del alquiler a través de un amplio catálogo de medidas regulatorias y de carácter fiscal", afirmó Ábalos en el Congreso hace unas semanas. A través del IBI, España superó en 2016 por primera vez los 13.000 millones de euros recaudados. Según se recoge en el borrador, con el recargo que ya aplican algunos Ayuntamientos se recaudaron 774 millones en 2015. Por tanto, si se realiza esta precisión normativa, las localidades podrán aumentar su recaudación vía IBI.