



INMOBILIARIO/ EL PP PROMETE RESTAURAR EN 2012 LA DESGRAVACIÓN EN EL IRPF PARA TODOS LOS QUE COMPREN PISO. LOS EXPERTOS CREEN QUE PODRÍA DESINCENTIVAR LAS VENTAS EN 2011.

Rajoy resucita la deducción por vivienda y lía al sector

ANÁLISIS por Juanma Lamet

Algo ha mutado en Mariano Rajoy. El presidente del PP comienza a mojarse, desgranando algunas de las medidas que va a blandir para tratar de arrebatarle el poder al PSOE en 2012. La convención de los populares en Sevilla, a finales de enero, no sólo colmó de lisonjas y ditirambos al líder conservador. También logró hacer *click* en el discurso de Rajoy. Del piloto automático de la tibieza ha pasado a anunciar un ramillete de reformas económicas. Aunque no ha profundizado demasiado en algunas –hecho que le ha valido a Zapatero para colegir que el PP no tiene alternativas, más allá de escorarse en la “derecha rancia”–, el principal dirigente de la oposición al Gobierno ha asegurado que volverá a instaurar la deducción por vivienda habitual para todos.

Fuentes del PP aseguran a EXPANSIÓN que estuvo sobre la mesa de Rajoy una propuesta para aumentar la renta máxima para disfrutar de la desgravación (actualmente el tope son 24.107 euros). Pero finalmente ha ganado la opción de restituirla para todos, agregan desde el número 13 de la calle de Génova. Así, el pasado domingo, en una entrevista con el diario *El Mundo*, Rajoy ratificó lo que esbozó en noviembre la secretaria general de su partido, María Dolores de Cospedal: si el PP llega a La Moncloa en 2012, lo hará de la mano de este incentivo fiscal inmobiliario. Preguntado sobre si recuperaría la desgravación en el IRPF por la compra de la primera vivienda habitual, respondió: “No le quepa la más mínima duda, pero ni la más mínima duda”. Y a nadie se le escapa que los populares aventajan en más de 10 puntos porcentuales al PSOE en intención de voto. Son favoritos.

Con esta medida, Rajoy se ha enladrillado entre dos tierras inmobiliarias. Por un lado están los expertos que rechazan de plano la deducción, por calentar el mercado artificialmente y ser un lastre para el necesario ajuste del sector. En este grupo mayoritario se encuentran, además del Gobierno, el Fondo Monetario Internacional, OCDE, Funcas y algunos de los principales expertos inmobiliarios. Entre los que apoyan la propuesta de Rajoy están, además del PP, el gobierno vasco (PSE y PP), Navarra (UPN), el Instituto de Práctica Empresarial (principal escuela de negocios inmobiliarios de España) y otros analistas del sector.

En los peores años de burbuja inmobiliaria el consenso de los analistas abogaba por eliminar la deducción de hasta 1.353 euros anuales de las cuotas hipotecarias soportadas. Contribuía a que los promotores inflaran los precios. Ahora, en pleno coma financiero del ladrillo, la inmensa mayoría de las voces autorizadas coincide en que el actual Gobierno ha elegido la ocasión menos idónea (2011) para mutilar el incentivo tributario a la compra de inmuebles.



El presidente del PP, Mariano Rajoy, en el Congreso de los Diputados.

¿Y 2012 ó 2013, sería buen momento para que Rajoy –en el hipotético caso de que llegara a presidente– universalizara de nuevo la desgravación? “No”, dice, categórico, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra y uno de los mayores expertos en este campo. Añade: “No hay buen momento para poner la deducción. Al contrario de lo que propone, Rajoy tenía que haberla quitado cuando el PP gobernaba, en 2002 ó 2003. Habría contenido así parte de la burbuja, de la que su parti-

do tuvo una porción de culpa. Además, el propio PP apostó en 1998 por reducir mucho la deducción”. García Montalvo apostilla: “Es un poco absurdo que un partido que en principio es liberal –o debiera serlo– salga con este tipo de medidas. Es muy populista”. Además, el anuncio del PP “tendrá poco efecto sobre la demanda de compradores de vivienda, porque aún queda muchísimo tiempo para las elecciones de 2012”.

Estímulos contra el 'stock'

No opina lo mismo Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario. “Me parece que con una *so-bre oferta* como la actual [un *stock* de más de 730.000 pisos nuevos sin vender en manos de los promotores] cualquier estímulo a la demanda es positivo y bienvenido. Pero en el momento en que esta sobreoferta desaparezca habrá que retirar paulatinamente esos estímulos. Cuanto más cercano se hubiese hecho el anuncio a las elecciones, mejor habría sido para el mercado. Si el anuncio de Rajoy es firme, como parece, puede desincentivar que en 2011 se compren casas, en un momento en el que es importantísimo estimular a la demanda”, subraya Gil.

Entre ambas vertientes, Carlos Martínez Jarabo, coordinador general de la plataforma de servicios inmobiliarios Admentum, propone una alternativa original: “Sería mucho más lógico que Rajoy no ofreciera primar la propiedad, sino el alquiler, porque es la única figura que consigue cumplir con el mandato constitucional de derecho a una vivienda digna. Las modificaciones fiscales estatales deben ir dirigidas más al arrendamiento, sin que esto signifique que puntualmente no se pueda incentivar la compra fiscalmente”.

A favor y en contra

OCDE: La organización de los países desarrollados plantea desde 2003 “la desaparición gradual de las deducciones fiscales para la compra de vivienda”, ya que encarecen el piso.

IPE: “No sólo debería restaurarse la desgravación por primera vivienda, sino extenderse a segundas y terceras residencias. Incluso desgravar en el impuesto de Sociedades las compras de inmuebles terciarios”, asegura José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria de la escuela de negocios.

FMI: El FMI pedía desde 2003 –justo cuando lo dirigía el vicepresidente Rodrigo Rato (PP)– “eliminar de forma gradual” las deducciones fiscales por compra de piso, que le parecen “generosas”.

DE COSPEDAL (PP): “La eliminación de la deducción por parte del PSOE ha perjudicado a las familias de clase media y los jóvenes. (...) Es subir de una manera indirecta los impuestos”.