



La subida del IVA y el fin de la desgravación encarecen un 20% la compra de vivienda

SECTOR INMOBILIARIO/ Las nuevas medidas fiscales obligan a los vendedores a rebajar aún con más fuerza el precio de los pisos, ya que cada comprador tendrá que pagar, de media, 28.000 euros más en IRPF e IVA.

Juanma Lamet, Madrid

El precio de la vivienda sigue en caída libre (podría bajar otro 30% en cinco años según avanzó este diario la semana pasada), pero sus cargas fiscales van en aumento, para añadir más presión a los vendedores. Si hay un sector en el que los bandazos del Gobierno se han dejado notar, ése es el inmobiliario. Precisamente, el más deprimido. No hay un rumbo fijo y duradero, y las nuevas medidas fiscales no sólo acrecientan esa sensación de indefensión del ladrillo, sino que harán que el pago de una vivienda media se encarezca más de un 20% (ver ejemplos en la información adjunta).

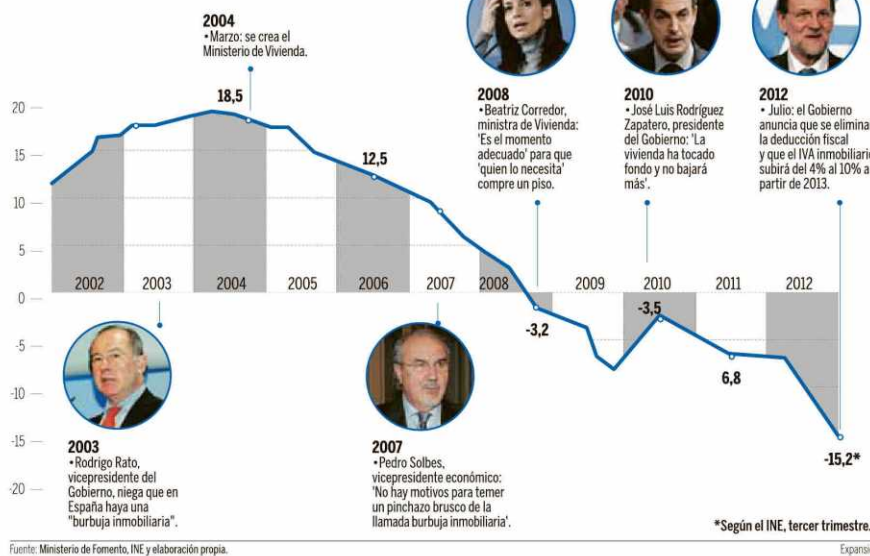
El golpe viene por dos flancos y se debe a un volantazo del Gobierno, obligado por Bruselas a deshacer las medidas estrella de su programa electoral en materia de vivienda. Primero se rebajó el IVA —que grava la compra de inmuebles nuevos— al 4%, para potenciar la venta del stock de pisos sin vender. Pero apenas medio año después, en julio, Moncloa anunció que no sólo eliminaba esa ventaja tributaria, sino que, lejos de devolverlo al 8%, elevará el IVA inmobiliario al 10% a partir del 1 de enero de 2013.

Así, ese extra de 6 puntos porcentuales se traducirá en 9.000 euros para una casa media, de 93,75 metros cuadrados, a razón de 1.645 euros cada uno, según los datos del Banco de España y del Ministerio de Fomento.

Además, otro de los bandazos más claros del Ejecutivo se refiere a la desgravación fiscal en el IRPF por la compra de una vivienda habitual, que se eliminará también a partir del 1 de enero, lo que supondrá un desembolso extra de 19.000 euros, de media, teniendo en cuenta que la deducción media anual es de 802 euros, según la Agencia Tributaria, y que la vida media de las hipotecas en España es de 23,8 años.

DE LA BURBUJA AL HUNDIMIENTO

Precio de la vivienda libre en España. Variación interanual, en porcentaje.



Rajoy prometió bajar el IVA de los pisos del 8% al 4% y lo hizo, pero ahora lo ha subido al 10%

Que se elimine la deducción fiscal costará más de 19.000 euros en un piso medio

Actualmente los vendedores ya no suman el importe de la ayuda fiscal al precio de venta

cuperar, sin límite de renta, ese incentivo fiscal (que sólo se concedía a quienes ingresaban menos de 24.107 euros anuales). Rajoy la reinstauró, incluso, con carácter retroactivo para 2011.

Algo, esto último, que no gustó nada en la Comisión Europea, que varias veces pidió a Rajoy que la eliminara. Acorralado por la presión de los mercados, Rajoy anunció su eliminación el 11 de julio: "Sé que las medidas que les he anunciado no son agradables, pero son imprescindibles".

Para rizar el rizo de los problemas inmobiliarios ocasionados por las decisiones políticas, el Ministerio de Fomento, que capitanea Ana Pastor, no ha prorrogado el sistema de valoraciones del suelo, sembrando confusión en el sector, ya que los terrenos urbanos que acumula la banca en sus balances se pueden valorar a precio rural.

Mientras todo esto deprime un poco más al sector de la construcción residencial, la vivienda protegida anda de capa caída y el Gobierno sigue sin lanzar el Plan de Inversiones en Transporte, Vivienda e Infraestructuras. Eso sí, Rajoy ha intentado dinamizar el alquiler.

De disfrutar la desgravación máxima a pagar 48.000 euros más

1.645 euros por metro

Según los últimos datos del Ministerio de Fomento, el precio medio del metro cuadrado de vivienda nueva es de 1.645 euros. Esta cifra, multiplicada por los 93,75 metros que toma el Banco de España como referencia de piso medio, resulta en una casa de 154.256 euros.

El nuevo IVA: 9.000 euros

Ese precio de 154.256 euros tiene en cuenta un IVA del 4%. Sin IVA, esa casa costaría 148.323 euros. ¿y con el nuevo IVA del 10%, a partir de enero) 163.155 euros. Es decir, 8.899 euros más que actualmente.

Hipoteca a 23,8 años

El plazo medio de los préstamos

hipotecarios que conceden las entidades financieras es de 23,8 años, según el Banco de España.

Deducción de 802 euros

La última memoria de la Agencia Tributaria revela que la desgravación por vivienda habitual es de 802 euros, de media. Es decir, 19.087 euros en los 23,8 años de la hipoteca. En suma, en lugar de 154.256, al final se iban a pagar 135.169.

Total: 28000 euros

Sumando el precio adicional por IVA y el pago 'extra' por el fin de la deducción, un piso medio se encarecerá a partir del 1 de enero de 2013 en 27.986 euros. Es decir, el pago total del comprador

pasará de 135.169 a 163.155 euros. Un 20,7% adicional.

¿Y si la hipoteca es mayor?

Con una hipoteca no muy alta, de 214.000 euros, se podía obtener hasta finales de 2012 la desgravación fiscal máxima: 1.350 euros anuales (el 15% de los 9.000 euros pagados cada año —el máximo deducible—). En total, 32.130 euros en 23,8 años. Ese piso, que costaría 267.500 euros si el préstamo fuera del 80%, iba a conllevar, por tanto, un pago de 235.370 euros. Pero sobre el precio de venta se encarece en 16.050 euros a causa del nuevo IVA, hasta 283.550 (48.180). Un 20,4% más que el pago que se haría sin el fin de la desgravación y la subida del IVA a partir de 2013.

a costar 163.155 por el nuevo IVA y el fin de la ayuda fiscal. Esto es, se pagará un 20,7% más en enero de 2013 que en septiembre de 2012.

Desgravación

El importe global de las deducciones se puede imputar ahora al coste total de la compra de una casa porque "ac-

tualmente [los vendedores] no lo están adjuntando al precio", como afirma José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. Antes, en la época de la burbuja, los promotores aprovechaban que el comprador iba a disfrutar de una desgravación para subirle el precio en ese importe, de

manera que se encarecía el piso. Pero ahora, en pleno desplome de la demanda y con cada vez más inmuebles sin vender en manos de los bancos, "hay entidades que quieren hacer lo contrario, suplir el fin de la desgravación con un descuento equivalente, para usarlo como reclamo comercial".

En los últimos años, el de la deducción viene siendo un problema más político que inmobiliario. El giro de 180 grados de Rajoy en este asunto ha sido de los más sonados de cuantos ha dado.

En diciembre, nada más llegar a La Moncloa, Rajoy cumplió uno de sus grandes compromisos electorales: re-

Expansión GRATIS HOY en ORBYT.
Ve a la videonálisis sobre esta información en Orbyt
Accede hoy a Orbyt con el código de la última página