



Universitat de les Illes Balears

# EVALUACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Fiscalidad de la vivienda en propiedad

15 de Mayo del 2013

Simó Llopis Poncell - 43171313Z





# Índice

1. Fijación del precio en el mercado inmobiliario.....	3
2. Indicadores que destapan la burbuja inmobiliaria .....	9
3. Las causas de la crisis, cadena de incentivos.....	11
3.1 Los incentivos de los compradores de viviendas .....	11
3.2 Los incentivos en el sistema bancario.....	11
3.3 Los incentivos de las agencias de tasación .....	11
3.4 Los incentivos del regulador .....	12
4. Fiscalidad de la vivienda en España .....	12
4.1 Tratamiento fiscal de la vivienda en el ámbito estatal.....	12
Impuestos directos.....	13
4.1.1 La vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	13
4.1.1.1 Beneficios fiscales a la vivienda habitual en el IRPF .....	13
4.1.1.2 La vivienda no habitual en el IRPF .....	15
4.1.2 La vivienda en el Impuesto sobre el patrimonio .....	15
Impuestos indirectos .....	15
4.1.3 La vivienda en el IVA .....	16
4.1.4 La Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.....	16
4.2 Tratamiento fiscal de la vivienda en el ámbito autonómico .....	17
4.2.1. Las deducciones autonómicas que afectan a la vivienda habitual en el IRPF.....	18
4.2.2 El Régimen Fiscal de la Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales .....	18
4.3 Tratamiento fiscal de la vivienda en el ámbito local .....	19
4.3.1 El Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	19
4.3.1.1 Beneficios fiscales en el IBI que afectan a la vivienda.....	20
5. Evaluación de la deducción por inversión en vivienda habitual de 2013.....	21
5.1 Evolución de la deducción por inversión en vivienda habitual .....	22
5.2 La eliminación de la deducción por inversión en vivienda.....	25
5.3 Análisis de desigualdad .....	26
5.4 Conclusiones.....	29
6. Evaluación de la reducción del tipo de IVA en vivienda .....	30
6.1 Evolución del tipo de IVA en vivienda .....	31
6.2 Efectos de la reducción del tipo impositivo para vivienda .....	32

6.3 Conclusiones.....	34
7. Conclusiones.....	35
8. Bibliografía .....	37

## Resumen

Durante mucho tiempo las administraciones públicas han mantenido beneficios fiscales sobre el sector de la vivienda. Estos beneficios fiscales han acarreado, la sobre valoración de los activos inmobiliarios y la pertinente burbuja inmobiliaria. En este trabajo se analiza estos beneficios para poder proceder con la evaluación de las dos política pública.

La deducción por inversión en vivienda habitual es uno de los elementos centrales del impuesto sobre la renta español, por la cuantía que suponía. El gobierno planteó la supresión de esta deducción. Este trabajo analiza dicha reforma en términos de recaudación y desigualdad. El principal resultado obtenido será un aumento importante en la recaudación a largo plazo, un empeoramiento en la situación de todos los contribuyentes, una ligera caída de la igualdad y una mejora en la capacidad redistributiva del impuesto.

La reducción del tipo de IVA en vivienda es la otra política que se analiza en este trabajó. El resultado principal de la reforma será una disminución importante de la recaudación y un efecto prácticamente nulo en la actividad del sector inmobiliario.

## Abstract

Public administrations have maintained tax benefits on housing sector for a long time. These tax advantages have led to the valuation of real estate assets and relevant housing bubble. This paper discusses these benefits in order to proceed with the evaluation of the two public policy.

The housing investment tax credit is a prominent element in the income tax system, due to its amount. The government proposed the elimination of this deduction. This paper analyzes the consequences that reform will cause in terms of tax collection and inequality. As a result of the reform, tax collection will significantly increase, worsening the situation of all taxpayers, equality will be slightly reduced and improved tax redistributive capacity.

The reduced rate of housing VAT is another policy discussed in this paper. As a result of the reform revenue will be significantly reduced and will cause no impact on the real estate sector.

## Introducción

La crisis que empezó a principios del 2008 pasará a la historia por ser la primera crisis económica global. También será recordada por su intensidad y su prolongación, sobretodo en Europa. Uno de los factores más determinantes de esta crisis es la sobrevaloración del precio de los activos inmobiliarios, que ha afectado al sistema bancario y a la transmisión de los problemas financieros y crediticios.

Las políticas públicas en el sector de la vivienda, tanto desde el lado de la demanda, fundamentalmente la actuación pública en materia fiscal, como del lado de la oferta, con actuaciones en materia de suelo, hacen de este mercado, un mercado altamente condicionado por la actuación pública. Por este motivo, este trabajo se centra en analizar uno de los factores más determinantes en el sector inmobiliario, la fiscalidad que se aplica en materia de vivienda en el territorio español, y también evaluará diferentes políticas públicas llevadas a cabo por el gobierno por el lado de la demanda, es decir, en materia fiscal en el sector inmobiliario, como por ejemplo los cambios normativos de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Este trabajo se dividirá en siete apartados, el primero de ellos analizará cómo se fijan los precios en el mercado inmobiliario y que factores influyeron en la sobrevaloración de los activos inmobiliarios. El segundo apartado introduce diferentes indicadores que demuestran que existía una burbuja inmobiliaria. En el tercero, se explican las causas que han provocado ésta sobrevaloración. Al ser el tema principal de este trabajo la evaluación de diferentes políticas públicas en el sector inmobiliario, en el cuarto apartado se revisa la fiscalidad de la vivienda en propiedad en el estado español, para así proceder a la evaluación de las distintas políticas, cuestión que se desarrollará en el quinto y sexto apartado; a saber, la evaluación de la deducción por inversión en vivienda habitual, y la evaluación de la reducción del tipo impositivo de IVA. En el séptimo apartado se lleva a cabo las distintas conclusiones obtenidas por este trabajo. Para finalizar el último apartado recoge las fuentes bibliográficas utilizadas para el desarrollo de este trabajo.

## 1. Fijación del precio en el mercado inmobiliario

En este apartado se analizarán los diferentes factores que fijan el precio de las viviendas, en primer lugar para poder determinar si efectivamente existía una sobrevaloración de los activos inmobiliarios y en segundo lugar para poder evaluar si realmente la fiscalidad en este sector influye o no.

El mercado de la vivienda, como cualquier otro mercado, regula el precio del bien a través de la demanda y la oferta. En este caso especial, la demanda de viviendas se caracteriza por dos tipos de factores: los factores fundamentales o de largo plazo y los factores coyunturales o de corto plazo.

Los factores fundamentales están relacionados con la población, es decir, tipología de las familias, movimientos migratorios, la pirámide poblacional, etc.; la renta (que vendrá determinada por el crecimiento económico, el nivel de empleo y el nivel salarial); y los factores financieros (el nivel de ahorro personal de los individuos, así como la disponibilidad de fondos hipotecarios con los que hacer frente a la compra de la vivienda). Los factores coyunturales son el precio de las viviendas, el stock, tipos de interés, tipos impositivos y control de suelo. En lo que se refiere a la oferta, los factores que la caracterizan son las materias primas (suelo), financiación y políticas públicas.

En los siguientes gráficos se expone la evolución de dos de los factores fundamentales que caracterizan la demanda de viviendas.

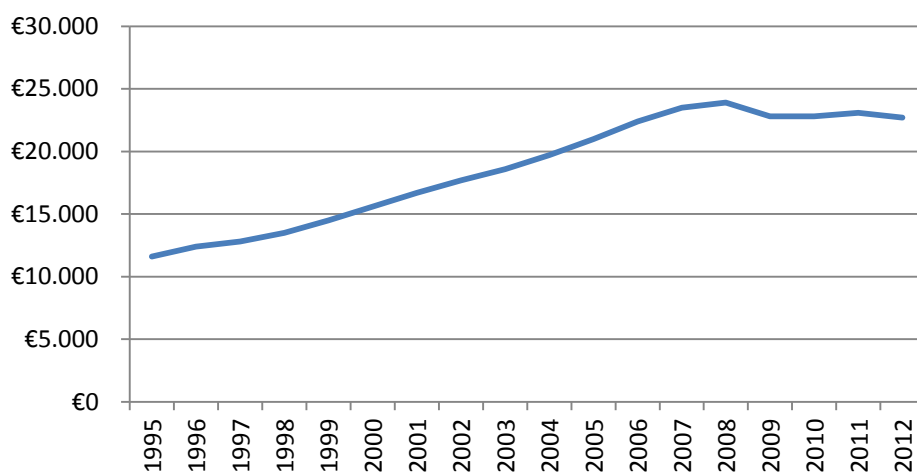
**Gráfico 1**



Fuente: Banco de España

## Gráfico 2

### PIB Per capita España



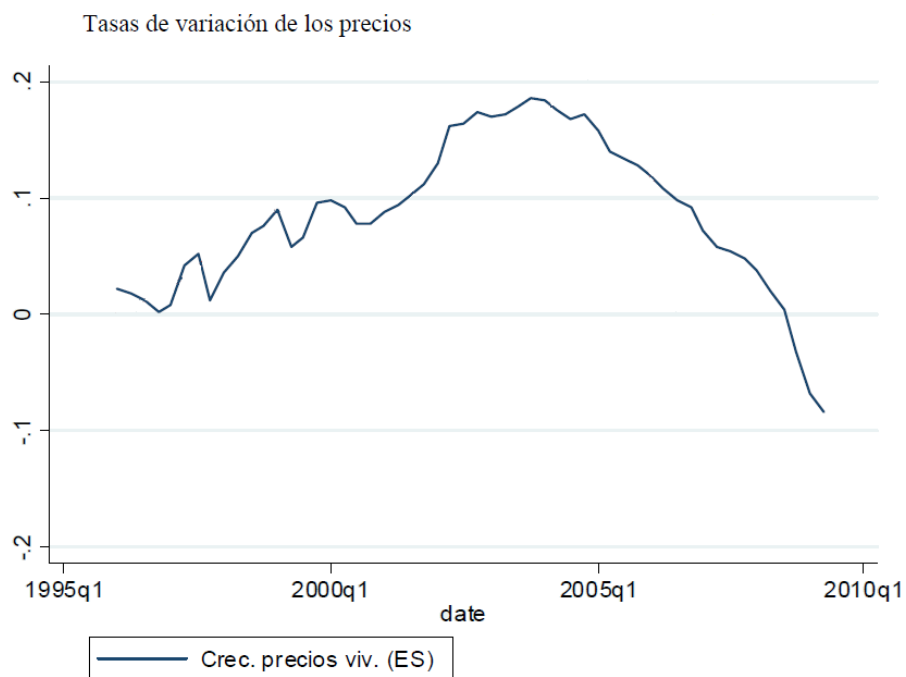
Fuente: <http://www.datosmacro.com>

Observando los dos gráficos anteriores vemos que tanto la población como el PIB Per cápita en España aumentaron desde 2002 hasta 2008, momento en el que el PIB Per cápita sufrió un retroceso después de más de 10 años aumentando. Estos dos factores coyunturales explican por qué el precio de las viviendas aumentó durante el boom inmobiliario, aunque sólo en explican una mínima parte según *José García Montalvo*.

El primero de los factores coyunturales que se analiza en el gráfico siguiente es el precio. En el gráfico se representa la evolución de la tasa de variación de los precios de la vivienda en España. Como vemos el precio de la vivienda aumentó desde el año 1995 hasta el año 2008, sin tener en ningún año tasas de variación negativas. Durante la primera parte de la década anterior, como demuestra el artículo: *“Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera: lecciones a partir de la recesión de 2008-09, José García Montalvo”* la población daba una probabilidad del 0% al evento que bajaran los precios. Este hecho provocó un aumento de la demanda, en primer término por el factor inversión, ya que con el alto aumento del precio resultaba muy interesante invertir en este sector, y por otra parte, para las personas que querían comprar una casa resultaba más barato que esperar el futuro donde el precio sería mayor, según sus expectativas.



### Gráfico 3



Fuente: crisis económica y dinámica del ajuste inmobiliario en España, José García Montalvo

En este gráfico se observa la evolución del stock de viviendas acumuladas que existen en España.

### Gráfico 4



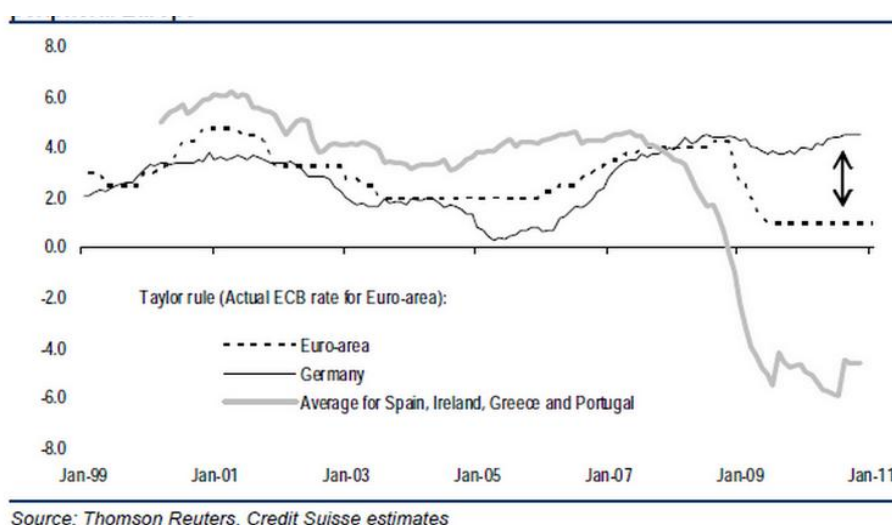
Fuente: Ministerio de fomento

Como vemos, el stock acumulado aumentó desde el año 2005 hasta el 2009. Esto significa que se construían más viviendas de las que se ocupaban. Lo más curioso, comparando los dos gráficos anteriores, es que los precios aumentasen cuando el stock aumentaba, ya que en un mercado de

competencia perfecta al aumentar la oferta del bien el precio de este mismo bien baja. Éste puede ser uno de los indicios de la sobrevaloración de los activos inmobiliarios.

Otro factor coyuntural que caracteriza la demanda de viviendas es el tipo de interés. En el gráfico se representa el tipo de interés fijado por el Banco Central Europeo y el tipo de interés óptimo (calculado a través de la Regla de Taylor) para Alemania y otro para los países conocidos como PIGS (Portugal, Irlanda, Grecia y España).

**Gráfico 5**



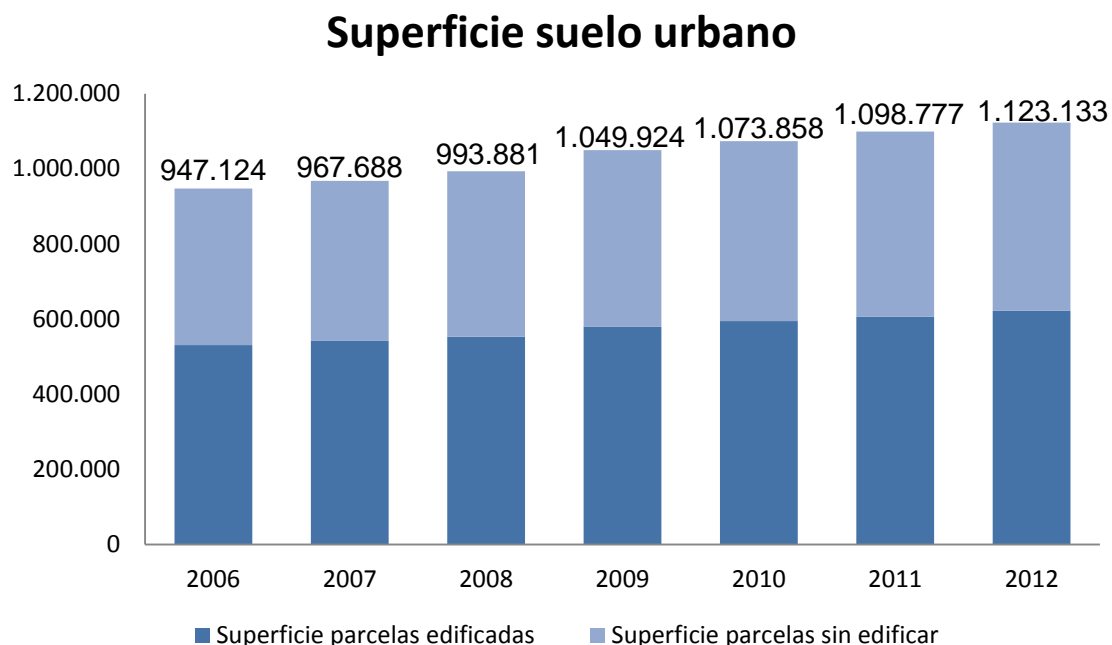
En el gráfico observamos cómo el tipo de interés fijado por el BCE estaba por debajo del tipo de interés óptimo para España durante todo el período del boom inmobiliario. Esto se reprodujo en la expansión de la financiación inmobiliaria causada por la burbuja crediticia. Mian y Sufi (2009) muestran con claridad como el exceso de financiación inmobiliaria, y la consiguiente relajación de los estándares de concesión de créditos, provocó un aumento del precio de los activos inmobiliarios.

Los tipos impositivos durante los años 2000-2007 también eran muy favorables al aumento de la demanda de viviendas, ya que existían numerosas deducciones a la adquisición de vivienda, como también tipos reducidos del impuesto sobre el valor añadido. El estudio de la fiscalidad sobre la vivienda será estudiada más profundamente en el quinto apartado, donde se analizarán los beneficios fiscales que existían en la tributación de las distintas administraciones para promover la compra de viviendas.

El último factor que nos falta para comentar es el control del suelo, es decir, la gestión pública del bien suelo, que es fundamental para el desarrollo del mercado de vivienda, que hará que la demanda se desplace a aquellos espacios donde este bien es abundante, o por lo menos existente. En España

la legislación sobre el suelo, es decir, la declaración de suelo urbanizable, pertenece a las distintas Comunidades Autónomas.

**Gráfico 6**



Fuente: Dirección general del catastro. Estadísticas catastrales.

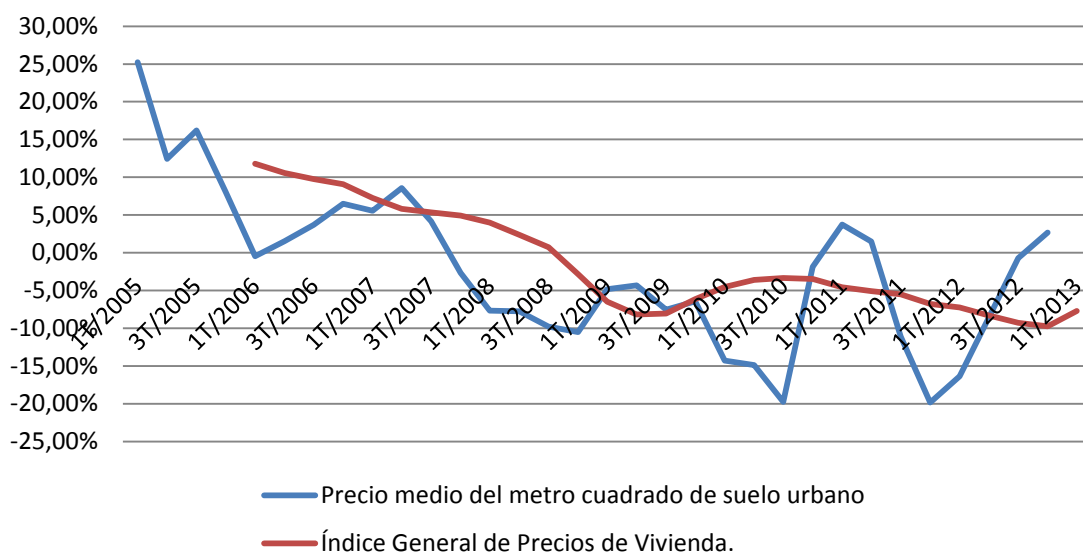
En el gráfico anterior vemos cómo el suelo urbano, tanto el edificado como el suelo sin edificar, ha aumentado en todos y cada uno de los años.

En la literatura económica existen dos puntos de vista sobre cómo se fija el precio del suelo. El primero de ellos afirma que el suelo se comporta como cualquier otro bien, es decir, cuanto mayor es la oferta del bien menor será el precio, y viceversa. Por tanto, el precio del suelo es uno de los factores que fija el coste de la vivienda. Sin embargo, la otra corriente afirma que el precio del suelo se fija a través del precio de la casa, de esta manera el valor de mercado del precio del suelo, como sucede con toda materia prima, viene determinado por la expectativa del precio del producto final.

Para averiguar cómo se fija realmente el precio del suelo, vamos a observar cómo ha variado el precio y la cantidad de suelo. El siguiente gráfico ofrece las tasas de variación del precio del suelo urbano y de la vivienda en el período 2005 al 2012.

**Gráfico 7**

### Tasas de variación trimestral



Fuente: Ministerio de fomento. Estadísticas y publicaciones

Como vemos, el precio del suelo se comporta de la misma manera que el precio de la vivienda, aunque considerablemente con menos volatilidad. Si consideramos que el suelo aumenta o baja de precio según la cantidad que se oferte, observando el gráfico suponemos, según el punto de vista que afirma que el precio de suelo no depende del precio de la vivienda, que hasta el año 2009 la cantidad bajó, mientras que en los últimos 4 años esa cantidad prácticamente no osciló.

Como hemos visto en el gráfico 4, el suelo urbano, tanto el edificado como sin edificar, ha aumentado durante los últimos 7 años. Por tanto, según los defensores de que el suelo urbano fija el precio de la vivienda y no al revés, el precio del suelo ha ido bajando. Al no ser así, podemos afirmar que el precio del suelo se fija a través de las expectativas de beneficio de la vivienda que se construirá encima.

A pesar de lo comentado anteriormente, muchos expertos sobre el sector inmobiliario afirman que la fijación de precios en el mercado de la vivienda está muy influida por la fase cíclica que atraviesa el sector. Mientras en las fases de estancamiento o crecimiento lento el precio se fija en función de los costes, en fases de boom el mecanismo de fijación de precios es muy diferente y viene regido totalmente por la demanda: el precio que una familia está dispuesta a pagar por una vivienda viene determinado por el máximo nivel de endeudamiento al que puede hacer frente dados sus ingresos y el tipo de interés vigente. Resulta evidente que en estas circunstancias una desgravación a la adquisición de la vivienda acabe beneficiando a los promotores de la

vivienda. Los que realizan esta transferencia de recursos son los contribuyentes (ya sean adquirentes de vivienda o no).

## 2. Indicadores que destapan la burbuja inmobiliaria

La cuestión de cómo medir cuantitativamente el tamaño de una burbuja inmobiliaria es muy compleja. Por tanto en este apartado sólo nos fijaremos si existía o no una burbuja inmobiliaria y no en el tamaño de ésta.

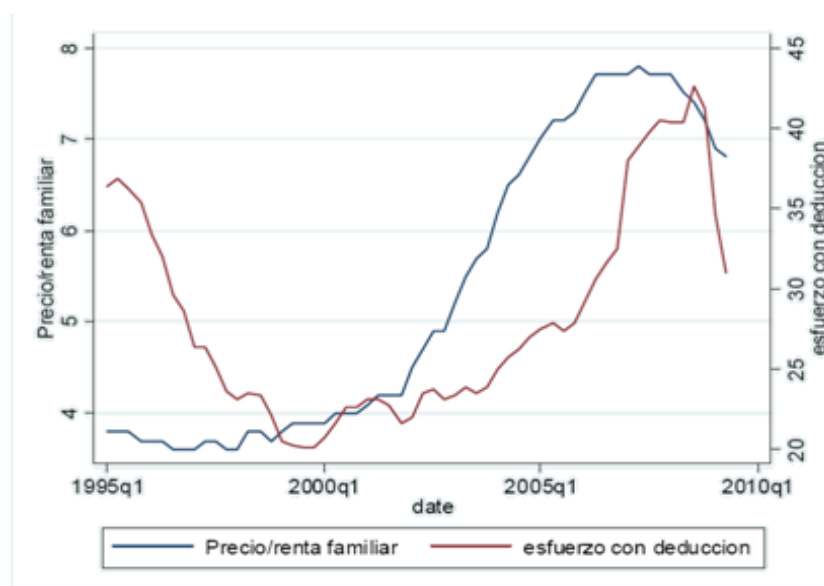
Tras saber cómo se fijan los precios en el mercado inmobiliario nos falta saber si existía o no una sobrevaloración de los activos inmobiliarios, aunque ya hemos encontrado un par de indicios que apuntan a la sobrevaloración.

En la literatura económica existen dos indicadores, los más utilizados, para observar si la evolución del precio de las viviendas se debe o no a la especulación: el primero de ellos es el indicador PR del precio de la vivienda sobre la renta familiar disponible, que es el número de años completos de renta que una familia media necesita destinar para poder comprar una casa; el segundo es el esfuerzo con deducción. El esfuerzo es el porcentaje de la renta que una familia media destina cada mes al pago de la hipoteca.

Estos dos indicadores son muy útiles, ya que en tiempos de estabilidad económica permanecen inalterables, mientras que varían en situaciones de inestabilidad.

En el gráfico siguiente se muestra la evolución de estos dos indicadores desde 1995 hasta el año 2010.

**Gráfico 8**



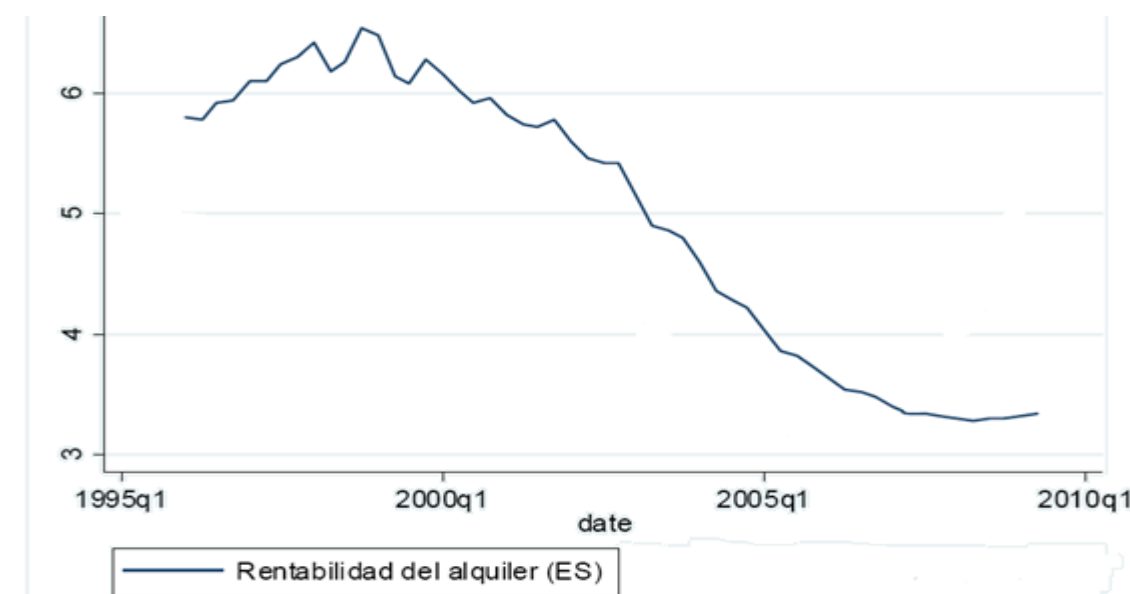
Fuente: Banco de España.

Como demuestra el gráfico, el precio/renta familiar aumentó de valor desde 1999 hasta el año 2008 (aproximadamente) hasta alcanzar los 7,7 años, casi el doble de su valor del año 2000. La caída del precio de la vivienda disminuyó el índice PR hasta los 6,8 años.

Según diferentes estudios como: “*crisis económica y dinámica del ajuste inmobiliario en España, de José García Montalvo*”, el índice PR suele oscilar entre los 3 y 4 años en períodos de estabilidad. Por tanto, con este índice se ve cómo existía sobrevaloración en el precio de los activos inmobiliarios, y que en el año 2010 aún quedaba una bajada importante de los precios para conseguir el ajuste que lleve al sector a la estabilidad.

Otro indicador que es interesante analizar es el ratio de alquiler sobre precio

### Gráfico 9



Fuente: Banco de España y Davis et al. (2008)

El gráfico muestra también una caída sustancial de la rentabilidad del alquiler, aunque en la rentabilidad del alquiler no se observa la más mínima recuperación.

Los gráficos anteriores demuestran que todavía queda un sustancial ajuste que realizar en el sector inmobiliario español. La velocidad del ajuste inmobiliario, entre otros factores, también dependerá de los cambios en la fiscalidad y en la regulación. Por este motivo, como ya se ha comentado anteriormente, el objetivo principal de este trabajo es la evaluación de las políticas públicas en el sector inmobiliario en términos de eficacia, desigualdad y progresividad.

### **3. Las causas de la crisis, cadena de incentivos**

Uno de los factores fundamentales del aumento desorbitado del precio de las viviendas es la existencia de incentivos “perversos” en todos los agentes económicos de la sociedad.

#### **3.1 Los incentivos de los compradores de viviendas**

Para empezar, analizaremos los incentivos de los compradores de viviendas. La compra era la elección más favorable, e incluso cuando no se podía pagar, ya que en España, al tratarse de préstamos personales con garantía hipotecaria, la devolución de la vivienda no cancela la deuda cuando la vivienda ha caído de precio. Sin embargo, como demuestra el artículo: *Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera: lecciones a partir de la recesión de 2008-09*, de José García Montalvo, los compradores españoles de vivienda asignaban una probabilidad del 0% al evento de que los precios de la vivienda cayeran. Por tanto, los compradores de vivienda pensaban que sólo podían obtener ganancias de capital al adquirir una vivienda en propiedad.

#### **3.2 Los incentivos en el sistema bancario**

Los incentivos que existían en los bancos que concedían hipotecas empezaban por los bonus de los ejecutivos bancarios que dependían de los beneficios. Para poder generar muchos beneficios en un sector de creciente competencia era necesario conceder cada vez más créditos. Para conseguir aumentar el número de créditos se rebajaron drásticamente los niveles de calidad crediticia exigidos para conceder créditos. Además de incentivar a los directores de sucursales con comisiones que dependían del número de hipotecas que consiguieran realizar y del tipo de interés que pudieran cargar al cliente.

#### **3.3 Los incentivos de las agencias de tasación**

Más del 50% de las tasaciones realizadas en España en un año son hechas por empresas de tasación participadas mayoritariamente por bancos y cajas de ahorros. Por este motivo los incentivos de las agencias de tasación son los mismos que tenían los bancos, cuantas más hipotecas se concedan mejor. El papel que tenían las agencias de tasación era imprescindible para aumentar el número de créditos de los bancos, ya que las agencias de tasación aumentaban el valor de las viviendas para aquellos compradores que no podían satisfacer el 20% de entrada, y de esta manera podían conseguir el 100% (o más) del valor de la vivienda. Esta subida artificial de los precios de tasación provocó una espiral inflacionista difícil de contener, ya que las empresas de tasación se fijan, a la hora de tasar una vivienda, en la tasación de un inmueble vendido recientemente en el mismo barrio.

### **3.4 Los incentivos del regulador**

Ya sólo nos queda para comentar un agente del esquema: La actuación del regulador. Los objetivos del regulador, influidos por los objetivos de los políticos y del gobierno, tienen mucho que ver con los problemas posteriores de todo el sistema. A parte de todos los incentivos comentados anteriormente, hay que añadir los incentivos que tienen los políticos al aumentar el número de propietarios de inmuebles, ya que se trata de políticas muy populares entre el electorado. Para conseguir aumentar la proporción de propietarios, implantaron beneficios fiscales a la adquisición de vivienda, cuyo resultado final supuso un aumento más pronunciado del precio de los activos inmobiliarios. Pero el mayor interés de la administración pública al aumentar el número de compraventas de viviendas son los impuestos que se derivan de la adquisición y la conservación de éstas.

## **4. Fiscalidad de la vivienda en España**

En el ámbito español existen tres tipos de administraciones: la local, la autonómica y la estatal. Todas ellas con incentivos al aumentar la actividad en el sector inmobiliario, ya que éste es uno de los sectores que ha permitido recaudar más en los últimos años. Por este motivo en el sector de la vivienda existen numerosos beneficios fiscales que por su influencia reforzaron la sobrevaloración de los activos inmobiliarios y la creación de la burbuja inmobiliaria.

### **4.1 Tratamiento fiscal de la vivienda en el ámbito estatal**

En el ámbito estatal, las principales medidas tributarias que afectan a la vivienda en régimen de propiedad las vamos a encontrar fundamentalmente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, afectando en la mayoría de los casos a la vivienda habitual. Este impuesto contempla la deducción por adquisición de vivienda habitual que, hasta el 1 de enero del 2013 y prácticamente desde el establecimiento del impuesto a finales de la década de los setenta, ha sido la medida fiscal de promoción por antonomasia del impuesto.

En este punto, también se estudiará el tratamiento de la vivienda en otros impuestos estatales. Distinguiendo entre los impuestos directos: el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto del Patrimonio, y los impuestos indirectos en los que se analizarán las medidas generales que contiene el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y el Impuesto sobre el Valor Añadido.



## **Impuestos directos**

### **4.1.1 La vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Por lo que respecta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ha sido el instrumento fundamental utilizado por el legislador estatal a la hora de establecer una política de incentivos fiscales ligada al derecho de acceso a la vivienda. Aunque no se podría hablar de las mismas facilidades para otros regímenes de tenencia, como el alquiler.

#### **4.1.1.1 Beneficios fiscales a la vivienda habitual en el IRPF**

En este apartado se expondrán los distintos beneficios fiscales que existen en el IRPF español y como hemos analizado en el apartado de fijación de precios, ayudaron a aumentar el precio de los activos inmobiliarios y así crear la burbuja inmobiliaria.

- Exclusión de la vivienda habitual del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias

La posesión de vivienda habitual desde el 1 de enero de 1999, no tiene la consideración, a efectos del IRPF, de un rendimiento por imputación de rentas inmobiliarias como si ocurre con los posibles restantes bienes inmuebles del contribuyente. Esta exclusión hace desaparecer la imputación de una renta ficticia generada por la vivienda habitual del contribuyente.

- Exención por las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual

La posible ganancia patrimonial de la transmisión de la vivienda habitual no se grava. Para ello, en el caso de cambio de la vivienda habitual, se utiliza la exención por reinversión en vivienda habitual que se regula en el artículo 38 de la LIRPF y el artículo 41 del RIRPF.

La reinversión en vivienda habitual es ilimitada, por lo que se puede llegar a atentar contra la progresividad de este impuesto. Lo cierto es que el legislador ha venido optando tradicionalmente por aplicar este beneficio fiscal, que exige que el contribuyente reinvierta el importe obtenido por la transmisión de su vivienda habitual previa en una nueva vivienda habitual.

Conforme a dichos preceptos, puede excluirse de gravamen, en el carácter potestativo del beneficio, el importe obtenido por la transmisión de la vivienda habitual, ya en su totalidad, ya de forma parcial, de una sola vez o sucesivamente, siempre que la reinversión se produzca en un período no superior a dos años, que puede correr hacia delante o hacia atrás de la obtención de la ganancia patrimonial en cuanto que el contribuyente puede comprar la nueva vivienda habitual antes de vender la anterior.

En definitiva, esta exención consiste en la exclusión de gravamen de la transmisión o venta de la vivienda habitual siempre que el importe total obtenido (no el incremento de patrimonio producido) se reinvierta por parte del contribuyente en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Debemos aclarar que en el caso de que el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena para adquirir la vivienda transmitida, conforme al mandato reglamentario se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la venta el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Por otro lado, y como no podría ser de otra forma, no podrá practicarse la deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda habitual mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto las cantidades invertidas en la anterior en la medida en que hayan sido objeto de deducción como la ganancia patrimonial exenta por reinversión si se hubiera acogido a la misma.

- Exención a los mayores de 65 años y personas dependientes

Para paliar los problemas de la escasez de medios económicos, que afecta en innumerables ocasiones al colectivo de la Tercera Edad, la Ley del IRPF del año 1991 ya estableció la exención de las ganancias de patrimonio, que se pusieran de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años a cambio de una renta vitalicia.

Este beneficio fiscal se mantuvo en la Ley del IRPF de 1998, que lo mejoró y amplió su primigenio objetivo de promoción social de forma que, además, la exención se aplicaba a cualquier negocio jurídico que pudieran utilizar en la transmisión de su vivienda habitual.

Asimismo, se ha ampliado la exención a las personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

- La deducción en la cuota por inversión en vivienda habitual

La deducción por inversión en vivienda habitual ha sido uno de los incentivos fiscales que ha acompañado al IRPF desde sus orígenes, convirtiéndose en un instrumento imprescindible en la promoción de la política de vivienda que ha llevado a cabo el Estado hasta el 1 de enero del 2013.

La anterior LIRPF, vigente durante el boom inmobiliario, establecía en su artículo 68 que los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en vivienda habitual siempre y cuando se cumplan las circunstancias y

requisitos que se describen en el mismo precepto. Conforme al mismo, las modalidades de inversión en vivienda habitual distinguen dos situaciones que corresponderían a la adquisición y a la rehabilitación.

Por otra parte, también el legislador establece la posibilidad de deducir anticipadamente esta deducción, a través de las denominadas cuentas vivienda.

Ésta deducción será analizada más profundamente en el siguiente apartado, donde se realiza un estudio sobre la progresividad y la desigualdad de la última reforma que entró en vigor el 1 de enero del 2013.

#### **4.1.1.2 La vivienda no habitual en el IRPF**

Como acabamos de ver, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ha mantenido desde siempre un régimen muy beneficioso para facilitar a los contribuyentes el acceso a la vivienda habitual en propiedad, régimen que no es trasladable al resto de las viviendas de las que el contribuyente pueda ser propietario.

En este sentido, igual que tradicionalmente la vivienda habitual ha venido gozando de esa situación ventajosa que se acaba de analizar, la vivienda propiedad del contribuyente “no habitual” (segundas y ulteriores) ha visto cómo se ha ido endureciendo su régimen fiscal, desde la eliminación de la deducción de su adquisición, hasta la imputación de rentas que genera su tenencia y, para finalizar, la imposibilidad actual de deducir ningún tipo de gastos, ni siquiera el IBI.

#### **4.1.2 La vivienda en el Impuesto sobre el patrimonio**

A partir del ejercicio 2008 se aplica una bonificación del 100% en la cuota del impuesto sobre el patrimonio a todos los sujetos pasivos, ya lo sean por obligación personal o real de contribuir, lo que, en la práctica, supone la supresión del gravamen por este impuesto.

### **Impuestos indirectos**

Las medidas fiscales que afectan a la tributación de la vivienda dentro del marco de la imposición indirecta las vamos a encontrar en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ligadas fundamentalmente al propio hecho de la transmisión. Para determinar el tributo aplicable, habremos de analizar, en cada caso, los dos aspectos fundamentales con la condición del transmitente, es decir, si vende la vivienda un empresario, o, si por el contrario, la vende un particular, y si estamos ante una vivienda nueva o una vivienda de segunda mano.

### **4.1.3 La vivienda en el IVA**

En el Impuesto sobre el Valor Añadido ha dado lugar a que el carácter habitual o no de la vivienda no haya sido relevante a la hora de configurar el régimen fiscal aplicable, de forma que, en contra de lo que ocurre en los impuestos directos, no se distingue el tratamiento fiscal de la misma partiendo de esa cualidad.

No obstante, el IVA, como otros impuestos indirectos, es susceptible de utilizarse por parte del legislador para potenciar medidas que faciliten el acceso a la vivienda a través de la aplicación de distintos tipos impositivos que permiten una mínima progresividad, que han incidido clarísimamente en la rebaja fiscal aplicable a la adquisición de algunos tipos de vivienda.

De esta forma, aunque la primera transmisión onerosa de viviendas, anexos y plazas de garaje, hasta un máximo de dos, transmitidos conjuntamente con las mismas, tributaban en este impuesto al tipo reducido del 4%, que pasó al 10% el 1 de enero del 2013 del valor de transmisión, las entregas de viviendas de protección oficial tributarán a un tipo del 4% sin variar durante el año 2013.

Se trata, obviamente, de una medida que se enmarca dentro de las muchas medidas posibles de protección del derecho de acceso a una vivienda digna, con el fin de favorecer y estimular la demanda de este tipo de viviendas.

El estudio del tipo reducido aplicable a la vivienda será analizado en el sexto apartado.

### **4.1.4 La Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales**

Las medidas relativas a la vivienda que se establecen en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP AJD), que se regula por el Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre; se encuentran en estrecha relación con las medidas fiscales que acabamos de analizar en el IVA, existiendo la necesidad de coordinar el funcionamiento de ambos impuestos dentro del sistema en cuanto que inciden sobre las transmisiones y, en particular, sobre la adquisición de bienes inmuebles y en lo que nos interesa, en la adquisición de viviendas.

Así, mientras el IVA grava la primera transmisión que se realiza por el promotor una vez terminada la construcción o rehabilitación de la edificación, declarando exentas las segundas y ulteriores entregas de las edificaciones, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava precisamente las segundas y ulteriores transmisiones onerosas de bienes inmuebles que tributan en la norma estatal al 6% del valor de transmisión,

aunque por la actuación normativa de las Comunidades Autónomas tributan a diferentes tipos dependiendo de cada comunidad autónoma.

Teniendo en cuenta este planteamiento, la proyectada subida de los tipos impositivos del IVA, debería provocar la correspondiente actuación por parte de las Comunidades Autónomas de subida del tipo de este impuesto para que el tratamiento fiscal de ambas transmisiones siga siendo idéntico.

En principio, como ocurre con el IVA, en la normativa estatal no se distingue un tratamiento fiscal más favorable para la vivienda habitual.

No obstante, el tratamiento por parte de las Comunidades Autónomas de la transmisión de vivienda en este impuesto, a partir de la capacidad normativa que disponen sobre el mismo, ha dado lugar a que se mejore el tratamiento de las viviendas de protección oficial, igual que en el IVA, aplicándosele un tipo impositivo reducido y que, en determinados casos, también se aproveche el concepto de vivienda habitual para rebajar el tipo impositivo.

#### **4.2 Tratamiento fiscal de la vivienda en el ámbito autonómico**

La estructura territorial de nuestro Estado, basada en el sistema descentralizado que se diseña en el artículo 137 de la Constitución, reconoce autonomía y, con ello, poder político a las Comunidades Autónomas.

Y una parte sustancial de esa autonomía es la autonomía financiera reconocida constitucionalmente. Esta autonomía financiera consiste en que las Comunidades Autónomas puedan gestionar sus propios objetivos políticos, administrativos, sociales y económicos y teniendo plena libertad para fijar el destino de sus políticas de gasto público.

Así las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda en función de sus Estatutos van a llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado. Las Comunidades Autónomas han aprobado, en el marco de sus competencias normativas, medidas tributarias que han venido afectando fundamentalmente a los impuestos cedidos parcial o totalmente por el Estado, y que, en su gran mayoría, han tratado de potenciar, a través de la vía del incremento de los incentivos fiscales, exenciones, deducciones o reducciones de tipos impositivos, las posibilidades de sus ciudadanos de acceder a la vivienda.

En el ámbito de los tributos propios de las CC.AA. no cabe encontrar medidas tributarias que afecten a la política de vivienda.

En cuanto a los tributos cedidos, las principales medidas tributarias que afectan a la vivienda en régimen de propiedad en el ámbito regional, desde el punto de vista del adquirente/propietario, las encontrábamos en los impuestos directos referidos fundamentalmente al Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas,

afectando fundamentalmente a la deducción por adquisición de “vivienda habitual”. Por su parte, en el marco de los impuestos indirectos, veremos el tratamiento de las Comunidades Autónomas al respecto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

#### **4.2.1. Las deducciones autonómicas que afectan a la vivienda habitual en el IRPF**

En la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas configura este impuesto como un impuesto cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas, lo que supone, como se perfilaba en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, además de la cesión de un tramo de su recaudación, la cesión de competencias normativas a estos Entes territoriales.

A ello se añadía, de forma específica, que las Comunidades Autónomas tenían la posibilidad de efectuar aumentos o disminuciones en los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual, con el límite máximo de hasta el 50%. Aunque en lo que se refiere en concreto a este límite, el anterior modelo eliminaba este límite máximo, suprimiendo con ello la barrera que hasta este momento las Comunidades Autónomas no podían sobrepasar.

Aunque a partir del 1 de Enero del 2013, con la desaparición de la deducción por inversión en vivienda habitual, desaparece el tramo autonómico como todo lo relacionado con dicha deducción.

#### **4.2.2 El Régimen Fiscal de la Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales**

En relación con las transmisiones patrimoniales de inmuebles, las Comunidades Autónomas habían procedido a incrementar el tipo general aplicable a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del 6%, que es el tipo que aparece regulado en la norma estatal, al 7% que, por otro lado, y como ya hemos dicho, era el tipo aplicable a la transmisión de primera vivienda en el IVA, durante los años anteriores a 2010. Ello nos hace pensar que ante la subida del IVA, para no generar agravios comparativos entre la carga fiscal aplicable a la transmisión de la vivienda nueva, que a partir del 1 de Enero del 2013 pasará a ser como norma habitual del 10%, y a la vivienda usada, lo lógico es que las Comunidades Autónomas se planteen idéntica subida del tipo de gravamen aplicable a este impuesto.

Al margen de esta medida de subida del tipo impositivo estatal que tiene un carácter generalizado. Las distintas Comunidades Autónomas han procedido a aprobar distintos beneficios fiscales que, en algunos casos, se relacionan con el propio contribuyente, su calidad de menor, de familia numerosa, etc., o incluso, con el objeto transmitido que nos interesa, la vivienda y, en particular,

la vivienda habitual. Al ser las normas bastante dispares entre las CC.AA., y por la limitación de la extensión de este trabajo, resulta imposible realizar un análisis de cada una de las comunidades Autónomas.

### **4.3 Tratamiento fiscal de la vivienda en el ámbito local**

El último de los ámbitos en el que la tenencia de una vivienda en régimen de propiedad va a tener una especial incidencia es el local, en cuanto la potestad recaudatoria de los Ayuntamientos está ligada básicamente a impuestos relacionados con la vivienda que, por este motivo, representan un porcentaje muy importante de sus ingresos disponibles.

Los dos regímenes de tenencia, propiedad o alquiler, en el ámbito local, ese distingo es innecesario, pues, salvo en lo relativo a algunas tasas de las que pueden resultar sujetos pasivos los ocupantes de las viviendas, los distintos tributos que tienen incidencia sobre la vivienda afectan clarísimamente al propietario de la misma.

Esto da lugar a que en este sector del ordenamiento sólo cabe estudiar la incidencia de los distintos tributos sobre la vivienda en régimen de propiedad; eso sí, distinguiendo, cuando sea preciso, el tratamiento de la vivienda habitual del contribuyente del resto de las posibles viviendas.

#### **4.3.1 El Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI) ocupa una posición esencial en el sistema tributario tanto por la cuantía de recursos que proporciona a los Ayuntamientos, como por el número de sujetos a los que afecta y que se concretan en todos aquellos que tienen un inmueble en propiedad.

La práctica desaparición de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas ha hecho del IBI una gran fuente de recursos y ha motivado que muchos Ayuntamientos aumenten, en los últimos años, el tipo de gravamen aplicable del impuesto, cuestión que, unida al incremento de los valores catastrales, ha provocado una espectacular subida de la recaudación por este impuesto.

El tipo de gravamen aplicable a este Impuesto depende de cada Ayuntamiento, si bien su fijación está sometida a los límites que establece la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. En concreto, establece que el tipo de gravamen mínimo y supletorio, del 0,4% cuando se trate de bienes inmuebles urbanos, y del 0,3% cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,30% para los urbanos y 0,90% para los rústicos. Para los inmuebles de características especiales el tipo de gravamen mínimo es del 0,4% y el máximo del 1,30%.

Respecto a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los Ayuntamientos tienen capacidad para exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida.

#### **4.3.1.1 Beneficios fiscales en el IBI que afectan a la vivienda**

- Bonificación a las Viviendas de Protección Oficial

Conforme al artículo 73.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, tienen derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma.

- Bonificación a áreas singulares

Por su parte, el artículo 74.1 del Texto Refundido de la LRHL regula una bonificación potestativa de hasta el 90% que afecta inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanístico, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas, y que dispongan de un nivel de servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

- Bonificación bienes singulares

Los Ayuntamientos, mediante la correspondiente Ordenanza Fiscal, podrán regular una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra del impuesto a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales. La ordenanza deberá especificar la duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales relativos a esta bonificación.

- Bonificación a las Familias numerosas

Las Ordenanzas Fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos propietarios del inmueble que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

La ordenanza fiscal en cada caso deberá especificar necesariamente la clase y características de los bienes inmuebles a que afecte, entre los que, obviamente, por estar especialmente justificado, encontraremos la vivienda habitual, la duración de la bonificación, la cuantía anual, que puede ser variable o fija de un tanto por ciento sobre la cuota, e incluso estar sometida a



determinados límites, y demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

- Bonificación a las viviendas en las que se haya instalado sistemas de aprovechamiento energético

Las Ordenanzas Fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 50% de la cuota íntegra del Impuesto para los Bienes Inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol. La justificación de esta bonificación es debido al apoyo a las energías renovables.

- Bonificación por domiciliación bancaria

Existe una bonificación adicional que aplican algunos Ayuntamientos y que pretende fomentar el pago puntual de éste y otros impuestos, que suele oscilar entre el 1 y el 5% adicional de la cuota tributaria resultante de la aplicación del resto de bonificaciones (en caso de cumplir los requisitos para ser aplicadas) cuando se realice el pago en una sola vez, mediante domiciliación bancaria y en caso de impago en el momento señalado la bonificación se pierde. Obviamente, afecta al régimen tributario aplicable a la vivienda en el IBI, en cuanto que supone una reducción mayor de la cuantía que tiene que abonar el interesado, de ahí su mención obligada.

## **5. Evaluación de la deducción por inversión en vivienda habitual de 2013**

La deducción por inversión en vivienda habitual ha sido uno de los elementos centrales del impuesto sobre la renta español, tanto por su cuantía como por su historia. El gobierno planteó el 27 de diciembre del año 2012, a través de la ley 16/2012, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, publicada en el BOE el 28 de diciembre de 2012, la eliminación de la deducción por inversión en vivienda habitual a los contribuyentes que adquieran su vivienda después del 1 de enero del 2013. Este apartado analiza dicha reforma en términos de recaudación y desigualdad.

El estudio de esta reforma tiene por objeto el análisis de uno de los instrumentos de política económica más importantes derivados del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Nos referimos a la deducción por inversión en vivienda habitual, que ha sido un instrumento utilizado como una vía para favorecer el acceso a la vivienda en propiedad, y criticada por su

efecto negativo en los precios de la construcción, ya que según muchos investigadores sólo ha servido para aumentar el precio de las viviendas.

Nuestro análisis se centrará en los cambios apuntados por la ley 16/2012 que elimina esta deducción. Para ello, en primer lugar realizamos una revisión normativa de la legislación fiscal relacionada con la deducción por inversión en vivienda habitual. El segundo apartado lo dedicamos a realizar una microsimulación de la reforma fiscal, donde estudiaremos el impacto sobre la progresividad y desigualdad del impuesto.

Por último, se recoge en un apartado las principales conclusiones de este estudio.

## **5.1 Evolución de la deducción por inversión en vivienda habitual**

En el IRPF español se han mantenido hasta el año 2013 dos incentivos fiscales relacionados con la adquisición de vivienda habitual: la exención por reinversión y la deducción por inversión, incompatibles entre sí. En este apartado realizaremos una revisión jurídica resumida de la evolución histórica de la deducción por inversión.

La deducción por inversión en vivienda habitual ha existido en el IRPF desde su nacimiento. El art. 29.f.1.º de la Ley 44/1978 fijó dicha deducción en un 15% de todas las cantidades satisfechas para dicho fin (excluyendo las cantidades que han servido para obtener la exención por reinversión, ya que existe incompatibilidad entre las dos deducciones, que se mantendrá durante todo el período). En esta ley no existía más requisito que la inversión se realizase con renta propia del período, por tanto, se exige que el patrimonio aumente, como mínimo, en el importe de la inversión en el transcurso del período.

Posteriormente, en los artículos 124.1.A y 125 Real Decreto 2615/1979 se define el concepto de adquisición de vivienda habitual y el contenido de la base de la deducción, excluyendo los gastos de la adquisición y los intereses derivados de capitales ajenos. En estos artículos también se regula el problema de la adquisición de sucesivas viviendas habituales, habiendo ya gozado de la deducción por inversión en la primera. Establecen que sólo dará derecho a deducción la diferencia entre el precio de adquisición de la nueva vivienda y la parte de la anterior que se haya beneficiado de la deducción.

La regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual sufrirá a lo largo del tiempo numerosas reformulaciones. Aunque muchas de ellas no suponen cambios significativos, y por lo tanto no serán nombradas en esta evaluación normativa; pero en otros casos se añadirán modificaciones de importancia. Por ejemplo, la nueva redacción del art. 29 derivada de la Ley 50/1984, de Presupuestos Generales del Estado para 1985, añade en la ley la necesidad de permanecer en un período mínimo de tres años en la vivienda

para poder gozar de la deducción por inversión, que anteriormente sólo figuraba en el Reglamento. También añade que se permite que formen parte de la base de la deducción los gastos derivados de la adquisición, aunque sigue sin incluir en dicha base los intereses.

A partir del año 1991, con la nueva redacción del artículo 29 de la Ley del impuesto, se incluyen dentro de la base de la deducción las cantidades depositadas en cuentas viviendas.

La reforma del año 1998, en primer lugar, incluyó como parte de la base de la deducción los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición de la vivienda habitual. En segundo lugar, introduce un límite en la base de la deducción, que ascendió a 1.500.000 ptas. Y en tercer lugar, la ley introduce un tratamiento especial en caso de financiación ajena, en este caso se prevén unos porcentajes incrementados, del 25% los dos primeros años y del 20% a partir de ese momento, a aplicar sobre las cantidades destinadas a la adquisición de vivienda hasta un máximo de 750.000 ptas. Y el exceso, hasta un máximo de 1.500.000 ptas., seguirá gozando del porcentaje habitual de deducción, del 15%.

Este modelo no sufrirá cambios significativos hasta la reforma de 2006, con la única excepción de los cambios derivados de la Ley 21/2001 sobre el nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas. Esta ley introduce la cesión parcial del IRPF a las Comunidades Autónomas. Por lo que respecta a la deducción por inversión en vivienda habitual, el esquema sigue siendo el mismo, sólo que se divide la antigua deducción en dos tramos: el estatal y el autonómico.

La deducción por inversión en vivienda habitual será heredada por la Ley 35/2006 (arts. 69 y 79), pero cambiará de condiciones, perdiendo los tramos incrementados, del 25% los dos primeros años y del 20% a partir de ese momento, en los casos de financiación ajena.

La Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas, supuso un nuevo reparto de la recaudación del impuesto entre el Estado y las Comunidades Autónomas. El reparto anterior a esta ley era del 67% / 33% y se sustituyó a partir del año 2010 por 50% / 50%.

Esta deducción sufrió los cambios más profundos como consecuencia de la Ley de Economía Sostenible. La nueva redacción del art. 68.1 de la Ley 35/2006 supone una profunda reforma de la deducción. Manteniendo la deducción exclusivamente para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20€. Aun dentro de este grupo, la base máxima de la deducción, establecida inicialmente en 9.040€ cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20€, aunque se irá reduciendo conforme la base

imponible aumente de manera que pasa a ser cero cuando la base supera los 24.107,20€. La fórmula sería la siguiente:

$$\text{Base deducción} = 9.040 - (\text{Base Imponible} - 17.707,20) * 1,4125$$

Con esta medida se evitan discontinuidades en el impuesto, es decir, que un contribuyente pierda completamente el derecho a la deducción cuando su base imponible supere el límite por un solo céntimo. De esta manera, la deducción se reduce gradualmente a partir de una base imponible de 17.707,20€, hasta desaparecer por completo cuando dicha base supera los 24.107,20€.

Para terminar, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es la última reforma que ha afectado a la deducción por inversión en vivienda habitual, ya que se establece la supresión de dicha deducción a partir del 1 de enero de 2013. Aunque, en la Ley 16/2012 se establece un régimen transitorio por el que se podrían continuar practicando la deducción por inversión en vivienda en ejercicios futuros todos aquellos contribuyentes que hubieran adquirido antes del 31 de diciembre del 2012 su vivienda habitual o satisfecho cantidades antes de dicha fecha para la construcción, ampliación, rehabilitación o realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual.

Todos estos cambios normativos han tenido consecuencias importantes en las cifras del impuesto, como pone de manifiesto la tabla siguiente. En los años posteriores a 1998 resulta evidente el efecto de la reforma del IRPF. A pesar de la introducción de las limitaciones en la base de la deducción, los porcentajes incrementados y la inclusión de intereses dieron lugar a que el coste de la deducción se duplicara en 1999, no por el aumento en el número de liquidaciones (que de hecho se redujeron), sino por el aumento del importe medio. A partir de este momento, el número de liquidaciones que han incluido deducción por inversiones en vivienda habitual ha seguido creciendo a una tasa importante (entre un 4% y un 9%), aunque el importe medio ha permanecido bastante estable. Hasta el año 2007, donde la reforma del 2006 afectó tanto al número de declaraciones con deducción, como al importe total y haciendo que disminuyera cada año, exceptuando el año 2008.

**Tabla 1**

Año	Evolución de la deducción por inversión en vivienda					
	Declaraciones		Total (miles de euros)		Importe medio (euros)	
	Número	Δ %	Importe	Δ %	Importe	Δ %
1980			229.899			
1981			267.378	16,3%		
1982			299.599	12,1%		
1983	1.578.958		277.320	-7,4%	175,63	
1984	1.635.768	3,6%	308.971	11,4%	188,88	7,5%
1985	1.659.005	1,4%	365.380	18,3%	220,24	16,6%
1986	1.821.844	9,8%	440.261	20,5%	241,66	9,7%
1987	1.787.040	-1,9%	445.751	1,2%	249,44	3,2%
1988	1.914.554	7,1%	455.351	2,2%	237,84	-4,7%
1989	2.107.801	10,1%	524.067	15,1%	248,63	4,5%
1990	2.308.125	9,5%	611.804	16,7%	265,07	6,6%
1991	2.502.546	8,4%	727.261	18,9%	290,61	9,6%
1992	2.904.525	16,1%	825.299	13,5%	284,14	-2,2%
1993	3.087.567	6,3%	956.448	15,9%	309,77	9,0%
1994	3.469.641	12,4%	1.100.792	15,1%	317,26	2,4%
1995	3.680.107	6,1%	1.180.891	7,3%	320,88	1,1%
1996	3.936.918	7,0%	1.339.098	13,4%	340,14	6,0%
1997	4.295.142	9,1%	1.555.706	16,2%	362,2	6,5%
1998	4.637.027	8,0%	1.796.805	15,5%	387,49	7,0%
1999	4.545.161	-2,0%	3.488.608	94,2%	767,54	98,1%
2000	4.933.643	8,5%	3.887.316	11,4%	787,92	2,7%
2001	5.344.018	8,3%	4.402.416	13,3%	823,8	4,6%
2002	5.742.085	7,4%	4.699.401	6,7%	818,41	-0,7%
2003	5.963.473	3,9%	4.976.856	5,9%	834,56	2,0%
2004	6.303.762	5,7%	5.253.301	5,6%	833,36	-0,1%
2005	6.665.399	5,7%	5.695.960	8,4%	854,56	2,5%
2006	7.053.079	5,8%	6.310.559	10,8%	894,72	4,7%
2007	6.634.947	-5,9%	5.217.593	-17,3%	786,38	-12,1%
2008	6.637.283	0,0%	5.418.137	3,8%	816,32	3,8%
2009	6.285.795	-5,3%	5.040.398	-7,0%	801,87	-1,8%
2010	6.081.392	-3,3%	4.454.148	-11,6%	732,42	-8,7%

Fuente: Agencia tributaria. Estadísticas de los declarantes del IRPF.

## 5.2 La eliminación de la deducción por inversión en vivienda

Después de esta revisión normativa vamos analizar qué resultados se derivarán de las modificaciones legales realizadas en la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se elimina la deducción por inversión en vivienda habitual a los contribuyentes que adquieran su vivienda después del 1 de enero del 2013.

Para ello analizaremos como punto de partida el ejercicio 2010, ya que son los últimos datos que ha publicado la agencia tributaria. Hasta el 2 de julio de éste mismo año no se publicarán los datos del año 2011, y simularemos los cambios legislativos que se han producido a causa de la eliminación de la deducción por inversión en vivienda habitual.

En los cálculos y simulaciones que vamos a desarrollar en el resto del apartado, hemos utilizado como base de datos los datos del 2010 proporcionados por la agencia tributaria. Una alternativa posible a la muestra empleada hubiese sido la Muestra IRPF 2008 IEF-AEAT, la última que se ha realizado y facilitado a los investigadores, esta base incluye registros administrativos de los declarantes, que son representativos de los contribuyentes que residen en cada una de las 15 Comunidades Autónomas. La elección de la base de datos proporcionada por la agencia tributaria ha sido a causa de proporcionar datos más recientes. Un posible inconveniente a esta elección puede ser un margen de error mayor que en la elección de la Muestra IRPF 2008 IEF-AEAT, ya que la base de datos de la agencia tributaria proporciona datos agregados, mientras la Muestra IRPF 2008 IEF-AEAT proporciona microdatos de casi 1.000.000 de declarantes.

El ejercicio de simulación que vamos a realizar no pretende calcular las magnitudes reales del impuesto, sino que busca obtener el impacto «teórico» de esta medida si todo lo demás permaneciese constante. Es decir, partimos de los datos agregados del impuesto del IRPF del 2010, y con esos datos simulamos la reforma de la deducción por inversión en vivienda habitual que se ha llevado a cabo por la ley 16/2012, y que significa la supresión de la deducción. También queremos señalar que la simulación está introduciendo los cambios normativos que se realizarán en el 2013, y al no poder disponer de la información necesaria de los declarantes del IRPF del 2013, suponemos que buscamos analizar el impacto que tendría la supresión de la deducción para los declarantes de IRPF del año 2010 si la mencionada reforma se hubiese introducido de forma completa e instantánea, sin régimen transitorio, y examinar la progresividad y el efecto redistributivo de los cambios legislativos planteados.

### **5.3 Análisis de desigualdad**

Queremos analizar si dicha alternativa supone una mejora o un empeoramiento en términos de desigualdad. Para empezar, hemos elaborado la tabla siguiente, en la que presentamos información por decilas, con el fin de conocer el perfil de los contribuyentes, que se deducen más con la deducción por inversión en vivienda habitual. Este tipo de tablas es muy habitual cuando se presentan simulaciones de reformas impositivas, ya que permiten conocer qué contribuyentes se van a beneficiar o se van a ver perjudicados por los cambios. La particularidad de este trabajo es que únicamente van a aparecer perdedores, pues la reforma planteada no supone una mayor deducción para ningún contribuyente, sino todo lo contrario, la eliminación total de las deducciones, y por tanto todas las decilas se verán afectadas por la reforma.

**Tabla 2**

		SITUACIÓN 2010						
		Datos generales		Declaraciones con deducción por inversión en vivienda habitual				
Decilas	Tramos de Renta (miles de euros)	Número	Distribución	Número	Distribución	Importe	Distribución	Media
1	Negativo y Cero	167.157	0,87%	-	0,00%	-	0,00%	-
2	Hasta 1,5	1.017.503	5,28%	26	0,00%	18.413	0,00%	708,19
3	1,5 - 6	2.618.366	13,60%	36.007	0,59%	20.785.636	0,47%	577,27
4	6 - 12	3.728.504	19,36%	952.757	15,67%	551.649.247	12,39%	579,00
5	12 - 21	5.179.940	26,90%	2.123.937	34,93%	1.415.615.699	31,78%	666,51
6	21 - 30	2.988.519	15,52%	1.333.739	21,93%	1.013.107.818	22,75%	759,60
7	30 - 60	2.864.563	14,88%	1.318.748	21,68%	1.126.884.624	25,30%	854,51
8	60 - 150	619.635	3,22%	288.727	4,75%	294.160.099	6,60%	1018,82
9	150 - 601	67.744	0,35%	25.907	0,43%	30.037.717	0,67%	1159,44
10	Mayor de 601	5.189	0,03%	1.544	0,03%	1.888.271	0,04%	1222,97
Total		19.257.120	100,00%	6.081.392	100,00%	4.454.147.524	100,00%	732,42

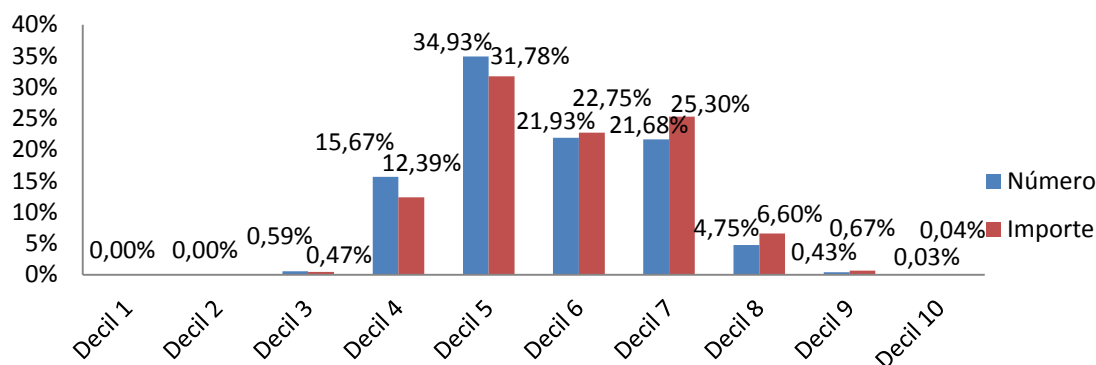
\*Fuente: Agencia tributaria. Estadísticas de los declarantes del IRPF

En esta tabla vemos que a mayor nivel de renta mayor, es el importe medio deducible.

En el siguiente gráfico se puede observar la distribución por decilas, del número de declaraciones y del importe de la deducción.

**Gráfico 10**

### Distribución de las declaraciones con deducción por inversión



Elaboración propia

En el gráfico anterior se observa cómo los intervalos de mayor nivel de adquisición tienen una mayor proporción sobre el importe que sobre el número de declaraciones. En un principio parecía que con la reforma del año 2006, en que sólo se mantenía la deducción para aquellos contribuyentes cuya base imponible fuese inferior a 24.107,20€ tenía que desaparecer éste aspecto. Pero al no tratarse de una reforma con carácter retroactivo, los contribuyentes con un alto nivel de adquisición que hubiesen comprado su vivienda habitual antes del año 2006 no se vieron afectados, por lo tanto, durante el año 2010 aún hay contribuyentes que pertenecen a las últimas decilas que se ven beneficiados por la deducción por inversión en vivienda habitual.

A partir de la supresión de la deducción, todos los contribuyentes se verán afectados, ya que se eliminará la deducción en todas las decilas. Con este simple análisis por decilas no es suficiente para llegar a conclusiones sobre la progresividad o el efecto redistributivo de la reforma.

En la literatura económica suelen utilizar tres tipos de índices para medir la desigualdad. El índice Gini es el más utilizado, que se mide como el doble del área situada entre la curva de Lorenz y la línea de equidistribución, de manera que los valores cercanos a cero indican distribuciones muy igualitarias, y lo contrario para valores cercanos a uno. Además del índice de Gini, encontramos los índices de Theil y los índices de Atkinson, aunque en este artículo sólo trabajaremos con el índice de Gini, calculándolo antes y después de impuestos para observar las diferencias que existen entre la deducción por inversión en vivienda habitual existente en el año 2010 y la reforma que se aplicará en 2013, que significa la supresión de esta deducción. De esta manera, podremos concluir si la reforma de la ley 16/2012 nos conduce a una situación más o menos igualitaria que la existente con aplicación de la deducción.

$$G = \left| 1 - \sum_{k=0}^{k=n-1} (X_{k+1} - X_k)(Y_{k+1} + Y_k) \right|$$

Para conocer el efecto redistributivo global del IRPF utilizaremos el índice de Reynolds-Smolensky. Calculamos este índice como diferencia entre los índices de Gini antes ( $G_a$ ) y después de impuestos ( $G_d$ ).

$$RS = G_a - G_d$$

En la tabla siguiente reproducimos los indicadores de desigualdad de las dos alternativas: la deducción vigente en el año 2010 y la completa eliminación de la deducción en vivienda. La tabla incluye una primera parte donde aparecen la renta antes y después de la deducción, la cuota efectiva de gravamen y el tipo medio resultante de las cifras anteriores. La renta antes de impuestos es la misma en los dos casos, ya que se ha mantenido la misma estructura del impuesto variando solamente la deducción por inversión en vivienda. La cuota efectiva aumenta un 5,75% como consecuencia de la eliminación de la deducción. La completa supresión de la deducción llevaría aparejado un aumento de la recaudación de 4.454.147.524€. Evidentemente, la renta después de la deducción se reduce en la misma cuantía que aumenta la recaudación, y el tipo medio de gravamen aumenta del 17.67% al 18.75%.



**Tabla 3**

<b>Progresividad y Redistribución</b>		
	<b>2010</b>	<b>Sin Deducción</b>
<b>Rentas y Cuotas (miles €)</b>		
Rentas antes de impuestos (Ra)	412.953.196.006	412.953.196.006
Cuota efectiva (Cef)	72.973.248.643	77.427.396.167
Diferencia con 2010 (Cuota)	-	(4.454.147.524)
Diferencia con 2010 (%)	-	5,75%
Renta Después Impuestos (Rd = Ra – Cef)	339.979.947.363	335.525.799.839
Tipo Medio de Gravamen (TMe = Cef / Ra)	17,67%	18,75%
<b>Índices de Desigualdad</b>		
Gini antes de Impuestos (Ga)	0,3616	0,3616
Gini después de Impuestos (Gd)	0,4297	0,4313
Diferencia con 2006 (%)	-	0,38%
Reynolds-Smolensky (R-S = Ga – Gd)	(0,0681)	(0,0697)
Diferencia con 2010 (%)		2,37%

\* La pérdida en el Importe de la Deducción coincide con el aumento en la Cuota Efectiva.

Fuente: Agencia tributaria. Estadísticas de los declarantes del IRPF.

La segunda parte de la tabla se basa en los datos anteriores a nivel agregado para calcular los principales índices de desigualdad. Partiendo de la misma distribución inicial de renta y, por lo tanto, del mismo índice de Gini (*Ga*), vemos cómo el índice Gini después de impuestos (*Gd*) aumenta tras la reforma, esto significa que aumenta la desigualdad, alterando también el efecto redistributivo.

Por el contrario, el efecto redistributivo calculado según el Índice de Reynolds-Smolensky se comportaría de forma muy distinta. La situación planteada por la supresión de la deducción supondría un efecto redistributivo positivo y relativamente importante, mejorando un 2.37% la situación respecto a la deducción vigente en el 2010.

## 5.4 Conclusiones

La deducción por inversión en vivienda habitual es uno de los elementos más destacados del IRPF español. Su importancia es indudable, ya que aparece en casi siete millones de declaraciones (más de un 31% del total). Es un instrumento que existe desde el nacimiento del IRPF y ha ido modificando su configuración a lo largo de los años.

El gobierno planteó la supresión total de la deducción por inversión en vivienda habitual a todos los contribuyentes que adquiriesen su vivienda a partir del 1 de enero del 2013. Este estudio se ha centrado en analizar las características de este recorte. En concreto, nos interesa aventurar cuáles pueden ser sus consecuencias, en términos de recaudación, de perdedores y ganadores y en términos de equidad.

Para cumplir este objetivo, partimos de los últimos datos agregados que ha publicado la agencia tributaria del ejercicio 2010, y simulamos esta reforma como si se aplicase instantáneamente para todos los contribuyentes. El resultado principal que se derivó fue un aumento de la recaudación igual al importe de la deducción.

Pero resulta más importante poder adelantar algún resultado sobre las consecuencias de esta reforma respecto a la desigualdad. A este respecto, nuestros resultados señalan que, respecto a la situación de partida de 2010, el efecto redistributivo de la reforma tendrá un efecto redistributivo positivo y de cierta importancia, ya que mejorará un 2.37% el índice de Reynolds-Smolensky. Mientras que se aumenta la desigualdad en un 0,38%.

En resumen, la reforma respecto a la deducción por inversión en vivienda supondrá un importante aumento en la recaudación, un empeoramiento en la situación de los contribuyentes, una ligera disminución de la igualdad y una mejora notable en la capacidad redistributiva del impuesto. No obstante, estos resultados no se van a producir de forma inmediata, sino que se materializarán paulatinamente.

La aplicación del régimen transitorio provocará que sólo apliquen el nuevo régimen los contribuyentes que adquieran vivienda a partir de la entrada en vigor de la Ley, de manera que habrá que esperar muchos años a que los «efectos finales» descritos aquí se reproduzcan.

Para mejorar este estudio sería necesaria poder gozar de una base de datos más reciente y con datos individualizado para cada individuo.

## **6. Evaluación de la reducción del tipo de IVA en vivienda**

El Impuesto sobre el valor añadido (IVA) se implantó en España el 2 de agosto de 1985. Se trata de un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios y profesionales, las adquisiciones intracomunitarias y las importaciones de bienes y servicios. Al principio, el tipo general era del 12%. Con el IVA desapareció el anterior Impuesto General sobre el Tráfico de Empresas.

El impuesto sobre el valor añadido tiene tres tipos de gravamen que, en la actualidad, son el general del 21%, el reducido del 10% y el superreducido del 4%. Cada tipo de gravamen se aplica a diferentes bienes y servicios dependiendo de si se trata de necesidades básicas para la sociedad. En el caso de las viviendas, históricamente se han agravado por el tipo reducido,

aunque el impuesto sobre el valor añadido ha sido utilizado por los dos grandes partidos políticos de España (PSOE y PP) para reactivar el mercado inmobiliario de viviendas nuevas.

El impuesto sobre el valor añadido sólo afecta a la primera entrega de las viviendas, ya que las segundas y posteriores entregas están imputadas por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales que dependen en su totalidad de las comunidades autónomas.

En este apartado se analizará si la reducción del tipo de IVA sobre las entregas de viviendas nuevas ha conseguido el objetivo fijado por el gobierno, que era el reactivar el mercado inmobiliario.

### **6.1 Evolución del tipo de IVA en vivienda**

Desde el 1 de enero de 1995 la Ley 41/1994, que modificó a la Ley 37/1992, estableció que la primera entrega de viviendas tributarían al 7%, siempre y cuando se pudiesen calificar de vivienda, ya que en otro caso tributarían al tipo normal del 16% como el caso que plantea la Consulta núm. V0903.07, de 30 de abril de 2007, relativa a apartamentos turísticos destinados por sus propietarios al “alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente”.

Este tipo de gravamen se mantuvo constante hasta que la Ley de Presupuestos generales del Estado 26/2009 modificó los tipos impositivos del IVA general (18%) y reducido (8%), con efectos desde el 1 de julio de 2010 y vigencia indefinida, se introdujeron estas modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Aunque 13 meses después de que el Gobierno aumentase los tipos de gravamen general y reducido, el Consejo de Ministros aprobó la reducción del IVA del 8% al 4% para la compra de vivienda nueva. Esta reducción fue carácter temporal y excepcional hasta el 31 de diciembre del 2011. Así lo anunció el portavoz del Ejecutivo, José Blanco, quien subrayó que la medida se toma porque el de la construcción era uno de los sectores "más afectados por la crisis". El objetivo es reactivarlo y, además, reducir el stock de casas para que se pueda edificar más.

Con los resultados de las elecciones generales del 20 de noviembre del 2011 el Partido Popular resultó vencedor y una de las primeras políticas económicas que llevó a cabo fue la formulación de la Disposición Final Quinta del Real Decreto-ley 20/2011 que prorrogó un año más, hasta el 31 de diciembre de 2012, lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto-ley 9/2011 en relación con la aplicación del tipo IVA superreducido del 4% a las entregas de viviendas.

## 6.2 Efectos de la reducción del tipo impositivo para vivienda

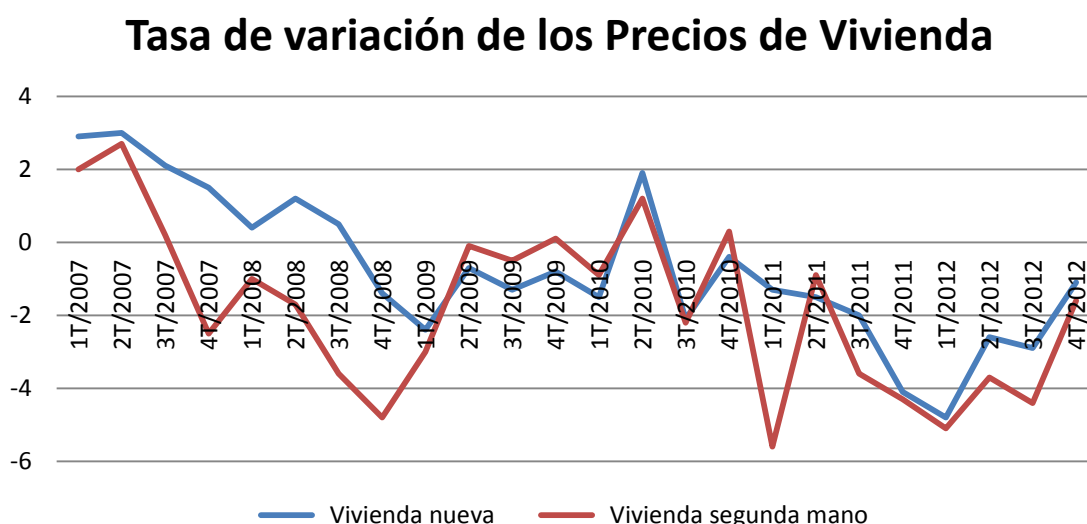
Con esta medida el gobierno está aplicando el concepto de curva de oferta y demanda al stock inmobiliario, es decir, si se reduce el precio de las viviendas se consigue vender más. Según este planteamiento, el ejecutivo previó recuperar el menor IVA recaudado duplicando las viviendas vendidas durante el período en que se mantenía el tipo superreducido para las entregas de viviendas nuevas. El problema del proyecto es que en los momentos actuales la demanda de compra de vivienda nueva es bastante inelástica, es decir, que las pequeñas variaciones en el precio no atraen un gran número de compradores.

Los beneficios colaterales que traería esta medida si tuviese éxito son cuantiosos, sobre todo para las entidades financieras, debido a que una reducción en el stock permitiría a bancos y cajas liberar grandes cantidades de provisiones. Evidentemente, liberar estas provisiones implica una mejora en la solvencia, lo que reduce la prima de riesgo de las entidades, así como las futuras aportaciones públicas vía FROB.

Aunque no se verán afectadas las viviendas que los bancos tienen en propiedad, ya que son viviendas de segunda mano y el impuesto que se aplica en estos casos es el ITP.

Con la reducción del IVA, el primer efecto esperado es la disminución del precio de las viviendas nuevas y al tratarse de bienes substitutivos también se espera la bajada de viviendas de segunda mano.

Gráfico 11



Fuente: Ministerio de Fomento.

Lo primero que vemos es que desde 2007 a principios del 2010, donde el tipo impositivo del IVA no se modificó, el precio de las viviendas, ya sean nuevas o

de segunda mano, sí varió, al fijar sus precios a través de diferentes factores y no sólo el tipo impositivo aplicable en el momento, como ya hemos comentado en los primeros apartados.

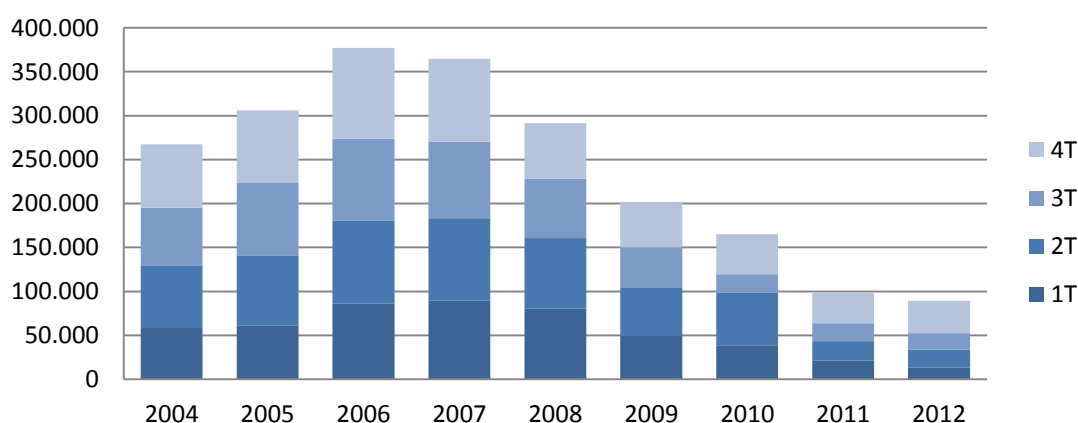
En el gráfico también se ve que con la subida del tipo impositivo del 7% al 8% que se anunció en diciembre del 2009, pero que no tuvo efecto alguno hasta el 1 de julio del 2010, se tradujo en una disminución del precio tanto de la vivienda nueva como la de segunda mano sólo en el segundo trimestre del 2010 y un aumento considerable del 2% en el segundo trimestre del 2010. Aunque la mayor caída del precio de la vivienda nueva se realiza durante el transcurso del período donde el tipo impositivo era más reducido (finales 2011 y el año 2012). De esta manera el primer objetivo, conseguir bajar los precios para hacer más atractivo la compra de inmuebles, se realizó correctamente. Aunque no se puede atribuir todo el descenso del precio al descenso del tipo impositivo.

Ahora cabe analizar si la reducción de los precios, tanto de viviendas nuevas como de viviendas de segunda mano, se tradujo en un aumento del número de compraventas de inmuebles.

En los gráficos siguientes se representa el número de transacciones inmobiliarias de viviendas libres nuevas y de viviendas libre de segunda mano.

**Gráfico 12**

### Número de transacción inmobiliarias de vivienda libre nueva



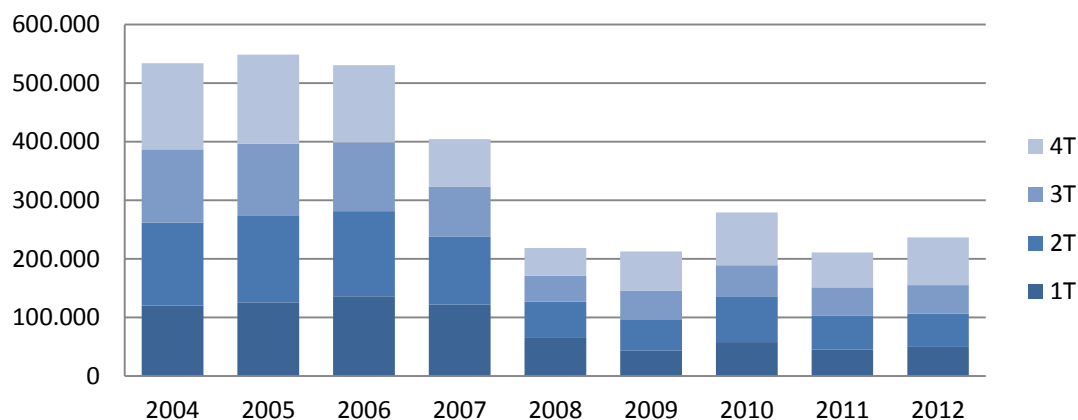
Fuente: Ministerio de Fomento.

Observando el gráfico del número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre nueva, vemos cómo la reducción del tipo impositivo del 8% al 4% aplicable en la primera entrega de vivienda libre no ha obtenido el resultado deseado, ya que en realidad la tasa de variación anual del número de transacciones fue

mayor en el 2011 que en el 2010, siendo ambas negativas. Aunque en el año 2012 el número de transacciones se mantuvo prácticamente inalterado.

**Gráfico 13**

### Número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano



Fuente: Ministerio de Fomento.

El número de transacciones de viviendas de segunda mano es menos volátil que en el caso de viviendas nuevas y parece armonizar su actividad a la situación coyuntural del país.

### 6.3 Conclusiones

La reducción del tipo del IVA del 8% al 4% en las entregas de viviendas nuevas fue una de las principales políticas económicas que llevó a cabo tanto el gobierno de Zapatero, como el de Rajoy; con esta política se intentó reactivar el mercado inmobiliario en una etapa de crisis económica. Durante este período España tenía muchos problemas para controlar el déficit público e intentaba reducir los gastos y aumentar los ingresos, con la reducción del tipo impositivo en el sector inmobiliario parece que se contradecían las políticas que intentaban aumentar los ingresos públicos. Pero lo que se esperaba de esta política era ingresar menos por cada vivienda vendida, pero vender más viviendas y así no ver reducidos los ingresos.

Aunque en este análisis se ha demostrado cómo no se han cumplido los pronósticos, ya que se ha conseguido disminuir los precios de los activos inmobiliarios aunque no aumentar su venta. De esta manera, el Estado ha visto reducido sus ingresos notablemente debido a esta política pública en el sector inmobiliario.

## 7. Conclusiones

En este punto y para finalizar, dada la naturaleza de este trabajo, se realizará una serie de conclusiones que contengan nuestra opinión sobre qué problemas conllevaron a la burbuja inmobiliaria, sobre el estado actual de la fiscalidad en relación con la vivienda, así como posibles soluciones a los problemas concretos que se han ido analizando a lo largo del trabajo, con la finalidad de contribuir, en lo que sea posible, a mejorar el mercado inmobiliario para que no vuelva a suceder sobrevaloraciones que nos lleven a una crisis cómo la actual.

En el primer apartado se han mostrado los diferentes factores que afectan a la fijación del precio de la vivienda, analizando su evolución vemos que desde finales del siglo pasado hasta finales del 2007, los factores tenían los niveles más apropiados para que la actividad en el sector inmobiliario aumentase sin parar, y además estos factores coyunturales no dejaron de “mejorar” durante todo este período. Como hemos visto anteriormente, en fases de boom el mecanismo de fijación de precios viene regido totalmente por la demanda, el precio que una familia está dispuesta a pagar por una vivienda viene determinado por el máximo nivel de endeudamiento al que puede hacer frente dado sus ingresos y el tipo de interés vigente.

En el segundo apartado lo único que se hace es realzar los resultados del primer apartado aportando diferentes indicadores que a medida que aumentaba la burbuja inmobiliaria se alejaban de sus niveles estables.

La primera conclusión que podemos extraer es que la burbuja inmobiliaria se podía haber prevenido, ya que muchos economistas haciendo referencia a los mismos datos expuesto en este trabajo, ya pronosticaban que el precio de la vivienda acabaría disminuyendo tarde o temprano.

En el tercer punto, este trabajo expone brevemente que incentivos existían en la sociedad que fueron una de las causas que nos condujeron a este punto. Desde este punto pasamos a tratar el objetivo principal de este trabajo, evaluar las políticas públicas en el sector de la vivienda. Antes de analizar las distintas políticas en el punto cuatro se describen los principales impuesto que recaen sobre la vivienda y sus beneficios fiscales. De aquí podemos sacar la segunda conclusión, la política que se llevó a cabo en las distintas administraciones fue lo más errónea posible, ya que como se ha visto tanto la administración estatal como la autonómica y la local fomentaron la vivienda en propiedad durante todo el periodo del boom inmobiliario, y resulta evidente que, en estas circunstancias, una desgravación a la adquisición de la vivienda acaba beneficiando a los promotores de la vivienda, es decir se transfiere recursos de todos los contribuyentes a los promotores de viviendas.

En este mismo apartado podemos concluir que, partiendo de la conclusión, de que resulta absolutamente necesario encontrar cauces que equiparen el tratamiento de todos los regímenes de tenencia, propiedad y alquiler.

Comenzando por el ámbito estatal, lo primero que debemos decir es que los recientes cambios normativos, equiparan el tratamiento fiscal en el IRPF de ambos regímenes de acceso a la vivienda, propiedad y alquiler, lo cual es un notable avance respecto a situaciones precedentes, aunque este tipo de medidas hubiesen resultado más beneficiosas en la década pasada.

En lo que se refiere al sistema tributario autonómico, debemos señalar que las Comunidades Autónomas, en el marco de sus competencias normativas, han procedido a aprobar distintas medidas fiscales que han afectado fundamentalmente a los impuestos cedidos parcial o totalmente por el Estado. En su gran mayoría, estas medidas se han dedicado a potenciar el derecho de acceso a la vivienda a través de la utilización de beneficios fiscales en forma de exenciones, deducciones o reducciones de tipos impositivos.

Finalmente, en el ámbito local el tratamiento fiscal de la vivienda, y en particular de la vivienda en propiedad, adquiere una singular relevancia derivada del hecho de que la mayor parte de la financiación de la que disponen los Entes locales se asocia, precisamente, a los tributos que inciden en la tenencia de una vivienda. En definitiva, en la esfera local se observa un elevado grado de presión fiscal que afecta, fundamentalmente, a los propietarios de viviendas en cuanto que la mayoría de los impuestos locales. Aunque como hemos visto estos impuestos también gozan de numerosas exenciones y beneficios.

En materia de fiscalidad en vivienda, la solución que se puede dar es que se tiene que fomentar menos la vivienda en propiedad, es decir, reducir las bonificaciones en esta materia, y fomentar más la vivienda en alquiler, que ha sido durante muchos años ignorado por lo dirigentes políticos de este país.

Por lo que respecta a las dos políticas evaluadas, ya se ha expuesto la conclusión en sus respectivos apartados.



## 8. Bibliografía

- García Montalvo, J. (2005), "**Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones a la vivienda**", *Economistas*, Marzo 2005, 191-197.
- García Montalvo, J. (2006), "**Deconstruyendo la burbuja inmobiliaria**", *Papeles de Economía Española*, 109, 44-75, 2006.
- García-Montalvo, J. (2007), "**¿Cuánto aumenta realmente el precio de la vivienda en España?**", *Revista Índice (Instituto Nacional de Estadística)*, 10-11.
- García-Montalvo, J. (2007), "**Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España**", *Papeles de Economía Española*, 113, 138-153.
- García-Montalvo, J. (2009), "**El misterio del crédito menguante o cuestión de oferta y de demanda**", *Cuadernos de Información Económica (2009)*, 103-108.
- García-Montalvo, J. (2009), "**Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera: Lecciones a partir de la recesión de 2008-09**", *Papeles de Economía Española*, 122, 66-87, 2009.
- García-Montalvo, J. (2009), "**Los orígenes inmobiliarios de la crisis económica actual**", capítulo 8 en *La Crisis de la Economía Española: Lecciones y Propuestas* (Febrero 2009)
- García-Montalvo, J. (2010), "**Crisis económica y dinámica del ajuste inmobiliario en España**", en Gallastegui et al. (Eds.), *Crisis global: hacia un nuevo modelo económico y social*, 171-182, 2010.
- García-Montalvo, J. (2010), "**Las expectativas de los compradores de vivienda en la consolidación de la recuperación inmobiliaria**", *Cuadernos de Información Económica*, 216, Mayo-Junio, 15-23, 2010.

Artículos periodísticos de García Montalvo, J.:

- **Reingeniería**, *La Vanguardia*, 18 de noviembre de 2008.
- **Incentivos perversos**, *El Mundo*, 16 de noviembre de 2008.
- **Crisis y planes**, *La Vanguardia*, 09 de octubre de 2008.
- **Del cáncer inmobiliario a la metástasis financiera**, *La Vanguardia*, 05 de octubre de 2008.
- **Apuestas arriesgadas**, *El Mundo*, 14 de septiembre de 2008.
- **Juegos de Manos**, *El Mundo*, 10 de agosto de 2008.
- **Guión predecible**, *La Vanguardia*, 16 de julio de 2008.
- **Son los precios, ¡estúpido!**, *El País*, 06 de julio de 2008.
- **Bobadas, prisas y ladrillos**, *La Vanguardia*, 11 de mayo de 2008.

- **Empiezan las prisas**, El Correo, 05 de mayo de 2008.
- **Provisions bancàries**, Avui, 11 de abril de 2008.
- **La vivienda como estrella electoral**, publicado en los medios del grupo Vocento, 13 de febrero de 2008.
- **Divisió d'opinions**, Avui, 21 de diciembre de 2007.
- **Apagón oportuno**, La Vanguardia, 25 de octubre 2007.
- **Alquileres electorales**, La Vanguardia, 19 de septiembre de 2007.
- **Ven-me la casa**, Avui, 13 de junio 2007.
- **Immigrants i construcció**, Avui, 26 de abril 2007.
- **Créditos de alto riesgo "a la española"**, Expansión, 16 de abril 2007.
- **Transmissió hipotecària**, Avui, 16 de marzo 2007.
- **El salari de 19 anys**, Avui, 26 de noviembre 2006.
- **Mirall immobiliari**, Avui, 13 de noviembre 2006.
- **Tumor inmobiliario**, Cambio 16, 01 de junio 2006.
- **Sòl: presumpte culpable**, Suplement: Habitatge i Futur, El Periódico de Catalunya, 28 de mayo 2006.
- **Expectatives irrealis**, Avui, 09 de diciembre 2005.
- **Aspirador constructor**, Avui, 18 de septiembre 2005.
- **Casses de paper (morat)**, Avui, 02 de mayo 2005.
- **¿Mejor alquilar?**, La Vanguardia, 12 de marzo 2005.
- **Las causas de la espiral**, La Vanguardia, 17 de noviembre 2004.
- **Financiación inmobiliaria**, La Vanguardia, 21 de octubre 2004.
- **Ladrillos políticos**, La Vanguardia, 09 de octubre 2003.
- **Una bombolla del 30 per cent**, Avui, 06 de junio 2003.
- **Elecciones y vivienda**, La Vanguardia, 03 de junio 2003.
- **Huevos en una sola cesta**, La Vanguardia, 14 de febrero 2003.
- **Demagogia y vivienda**, La Vanguardia, 02 de noviembre 2002.
- **Reforma fiscal y alquiler**, La Vanguardia, 20 de mayo 2002.
- **Tipos de interés y precio de la vivienda**, La Vanguardia, 4 de abril 2002.

· Alejandro J. Criado Sánchez (2011), “**¿Es la Ley de Suelo nacional de 1998 una de las causas de la actual situación económica?**”.

· Amadeo Fuenmayor Fernández y Rafael Granell Pérez (2010), “**Evaluación de la desgravación fiscal a la adquisición de vivienda**”.

· Ángel Berges y Emilio Ontiveros, “**La nueva Ley de Suelo desde la perspectiva económica. Sostenibilidad y eficiencia en los Mercados del Suelo**”.

· BBVA (2009), **Situación Inmobiliaria, Junio de 2009**

- Carlos Carbajo Nogal, **“La fiscalidad de la vivienda en España: análisis de sus efectos jurídicos y económicos”**.
- Guía práctica del IRPF 2013
- Magdalena Rodríguez Coma (2006), **“Incidencia distributiva de la política de gasto en vivienda en el IRPF 2006”**.
- Manuel Arellano y Samuel Bentolila (2009), **“La burbuja inmobiliaria: causas y responsables”**, capítulo 7 en La Crisis de la Economía Española: Lecciones y Propuestas (Febrero 2009).
- Raquel Attard Porras (2013), **“Deducción por vivienda habitual en 2013”**.
- Sofía Borgia Sorrosal y Andrés Delgado Gil (2008), **“Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15”**.

### **Base de datos**

- Agencia tributaria

[http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio\\_es\\_ES/La\\_Agencia\\_Tributaria/Memorias\\_y\\_estadisticas\\_tributarias/Estadisticas\\_tributarias/Publicaciones/Estadistica\\_de\\_los\\_declarantes\\_del\\_IRPF/Publicaciones/Publicaciones.shtml](http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/La_Agencia_Tributaria/Memorias_y_estadisticas_tributarias/Estadisticas_tributarias/Publicaciones/Estadistica_de_los_declarantes_del_IRPF/Publicaciones/Publicaciones.shtml)

- Ministerio de fomento

[http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/ESTADISTICAS\\_Y\\_PUBLICACIONES/INFORMACION\\_ESTADISTICA/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESTADISTICAS_Y_PUBLICACIONES/INFORMACION_ESTADISTICA/)