

# COSTES FISCALES ASOCIADOS A LA ADQUISICIÓN, USO Y ALQUILER DE VIVIENDAS

Una reflexión sobre la importancia de los aspectos fiscales en la definición de una política económica que facilite el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler

## ÍNDICE

CAPÍTULO I. ....	2.
1. Panorama .....	2.
2. Circunstancias y contexto del sector vivienda a principios del año 2003 .....	3.
3. Diagnóstico .....	5.
4. Propuestas del REAF .....	6.
CAPÍTULO II. ....	8.
1. Fiscalidad asociada a la promoción y adquisición vivienda .....	8.
2. Fiscalidad de la propiedad .....	12.
2.1. Vivienda habitual .....	12.
2.2. Segunda vivienda .....	13.
3. Fiscalidad del alquiler .....	14.
3.1. Arrendatario .....	14.
3.2. Arrendador .....	15.
4. Personas jurídicas.....	16.
5. Fondos de Inversión Inmobiliaria .....	16.

## CAPÍTULO I

### 1. Panorama

La vivienda se ha convertido en una preocupación de primer orden en la sociedad española. El aumento vertiginoso del precio de adquisición, el poco mercado de viviendas de protección oficial y el limitado mercado de las viviendas en alquiler constituyen una preocupación creciente de la sociedad española, como lo evidencian todas las estadísticas e informes. Esta realidad, lejos de reducirse, tiende a acentuarse y prueba de ello es el espacio que dedican los medios de comunicación social al tema. Ante esta preocupación, las administraciones, ya sea la estatal, las autonómicas o las locales, haciendo uso de sus respectivas competencias, muchas veces entrelazadas, intentan, con no demasiado éxito, solucionar una real escasez de oferta en el mercado de vivienda, digna de propiedad o de alquiler, que se encuentre en condiciones de accesibilidad para la mayoría de la población.

Es evidente que es un problema importante, y también lo es que las soluciones no pueden provenir de un solo campo y que no son fáciles de aplicar. La especulación relacionada con el suelo, la escasez de suelo urbano, los temas urbanísticos, las competencias compartidas de diferentes administraciones, el robusto dinamismo económico de nuestro país de los últimos años, los bajos tipos de interés, la presión migratoria, la consolidada cultura de la propiedad frente al alquiler y las rigideces legales constituyen un cóctel de difícil desactivación. Ante esta compleja realidad hay que introducir otra variable: la fiscal o, más concretamente, habrá que ver cómo la fiscalidad puede condicionar políticas efectivas que intenten sentar las bases para la mejora de la situación, puesto que la solución definitiva del problema parece de muy difícil consecución.

En nuestra reciente historia se ha producido una confluencia de la consolidada afición a la propiedad con políticas fiscales de fomento de ésta: recuérdese la deducción por adquisición de vivienda en el IRPF o las famosas medidas “Boyer” de deducción por adquisición de la segunda vivienda. A este respecto, conviene tener en cuenta la opinión de la OCDE y de otros observadores que consideran que estos incentivos a la adquisición sólo consiguen facilitar que los vendedores puedan incrementar los precios. Asimismo, hay que traer a colación los fondos de inversión inmobiliarios o las deducciones por alquiler de vivienda. En todo caso las políticas fiscales relacionadas con el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, constituyen un instrumento de primer orden en manos de nuestras administraciones. También hay que recordar que los “costes fiscales” asociados a la promoción, construcción, uso y transmisión de viviendas, constituyen una fuente importante de ingresos para nuestras administraciones públicas.

Ante esta realidad, tanto social como económica, en el Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), del Consejo General de Colegios de Economistas de España, hemos creído conveniente elaborar este pequeño estudio sobre el coste fiscal de la vivienda, al objeto de participar modestamente en el debate para la búsqueda de soluciones a un problema que es acuciante para un número muy amplio de ciudadanos de nuestro país.

En el Capítulo II de este documento repasamos los impuestos asociados al proceso productivo de una vivienda, a la propiedad de la vivienda habitual y de la segunda vivienda y al alquiler. Los ejemplos numéricos que se han desarrollado, naturalmente, sólo sirven para ilustrar el diagnóstico de la incidencia que la tributación tiene en el problema de la vivienda, sin que de ellos se puedan extraer conclusiones con fiabilidad estadística, aunque sí consideramos que pueden reflejar bien situaciones muy comunes. Por otra parte, somos conscientes de que los aspectos fiscales son únicamente una vertiente del problema y no son los más decisivos.

En la realización del trabajo han colaborado con el servicio de estudios del REAF personas relacionadas con el sector, entre las que quisiéramos destacar a economistas como Carmen Trilla, y a gestores de empresas como Jaime Cos y Joaquim Coma.

## **2. Circunstancias y contexto del sector vivienda a principios del año 2003**

La vivienda es uno de los campos que atrae más la atención de los analistas económicos y sociales en el año 2003, en la medida que ha estado manteniendo uno de los ritmos de crecimiento más fuertes de la economía durante seis años consecutivos. Durante el 2002 la mayoría de indicadores económicos han alcanzado niveles extraordinarios a pesar de que la moderación del crecimiento económico general y la larga duración del ciclo expansivo del propio sector hacían prever un año de cambio de tendencia. No fue así, con lo que el año 2002 contribuyó a ahondar aún más la brecha del diferencial entre el crecimiento del sector de la vivienda y el conjunto de la economía: por poner dos ejemplos de la dimensión económica del sector podríamos destacar que entre los años 97 y 2002 el valor de la construcción de viviendas ha dado un salto en términos reales del 44,2% y que el valor de las hipotecas contratadas sobre viviendas han crecido un 130,9%, mientras que el PIB de la economía española crecía un 22,5%.

Este fuerte crecimiento ha encontrado su reflejo, lógicamente, en la evolución de los precios de las viviendas: durante el año 2002 el sector de la vivienda volvió a ser el más inflacionista de la economía española con un diferencial de más de 14 puntos respecto del Índice de Precios al Consumo. El incremento medio del precio de las viviendas de nueva construcción fue del orden del 18%, mientras que la inflación acabó

el año en un 4%. Con este nuevo salto las subidas de precios acumuladas desde el año 1997 han implicado una revalorización del 65% en términos reales del patrimonio residencial del país, en la medida que el incremento de precio de venta de las viviendas de nueva construcción se traslada al conjunto del parque como valor potencial de venta.

Se da la circunstancia, además, de que esta subida espectacular de precios no se ha producido con reducción de oferta sino que ha sido coetánea a aumentos considerables de la producción de vivienda –de 350.000 a más de 500.000 anuales- lo que supone una constatación empírica del comportamiento anómalo del mercado de vivienda.

También desde la perspectiva social la atención pública está fijada en el sector de la vivienda a causa del desigual reparto de beneficios que el fuerte crecimiento económico ha comportado entre los diversos estratos de población. El endurecimiento de las condiciones para acceder a una vivienda de compra en el mercado para la población con ingresos medios, la práctica exclusión del mercado de la población con ingresos bajos y la pérdida de peso de la vivienda protegida son los indicadores más evidentes de la falta de sintonía entre crecimiento económico y necesidades sociales. El esfuerzo que debía realizar a finales de 2002 una familia con ingresos anuales por debajo de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional para pagar el préstamo hipotecario correspondiente a una vivienda de precio medio en España era del 45,5% de sus ingresos, y para las familias con ingresos por debajo de 2,5 veces el SMI dicho esfuerzo alcanzaba un nivel del 65%. Por lo que respecta a la vivienda protegida, niveles de alrededor de 35.000 unidades terminadas suponen una cuota de mercado escasamente por encima del 8%.

Uno de los segmentos de población más afectados por las fuertes subidas de precios es el de los jóvenes, que necesitan una vivienda para la formación de un nuevo hogar. El retraso en la edad de emancipación de los jóvenes, que no se vincula exclusivamente al acceso a la vivienda pero que encuentra en él un importante obstáculo, ha hecho que el Consejo Económico y Social calificara el fenómeno actual de alejamiento de los jóvenes del mercado de la vivienda como de “crisis de accesibilidad”. Si el patrón dominante a principios de los años 80 era que cerca del 60% de los jóvenes entre 25 y 29 años estuviera viviendo fuera del hogar paterno, a finales de los años 90 este porcentaje había caído al 40%, y en la actualidad, con datos de finales del año 2002, se constata que tan solo vive emancipado el 34,4%, de este tramo de edad. La dificultad de entrada en el mercado libre de compra de vivienda, especialmente para los jóvenes, conduce a una fuerte presión de demanda sobre los dos mercados sustitutivos: el de alquiler y el de la vivienda protegida.

Ya se ha comentado la debilidad actual de la vivienda protegida y por lo que respecta al recurso al alquiler, habida cuenta que una de las características básicas de la oferta de vivienda en España es la práctica inexistencia de este tipo de oferta, se está registrando un fuerte aumento del precio de las escasas viviendas para arrendamiento

(prácticamente todas de segunda mano). Así, por ejemplo, en la ciudad de Barcelona, los alquileres de la vivienda han subido en los cinco últimos años, un 74%.

De cara al año 2003 no parece que las perspectivas vayan a cambiar demasiado respecto de los datos de 2002. El mercado de la vivienda sigue operando como un mercado de demanda de activos -demanda de inversión- fuertemente estimulado todavía por los descensos de los tipos de interés y por las incertidumbres en el mercado bursátil. Los informes de precios de 2003 corroboran todavía este diagnóstico a partir de nuevas subidas de precios interanuales del orden del 15%.

Para hacer frente al problema creciente de exclusión del mercado de las capas de población con rentas medias y bajas se hace necesaria la reconducción de la política de vivienda hacia nuevos instrumentos que posibiliten la promoción de vivienda accesible.

De ahí que cada vez adquiera mayor fuerza la idea de que, para romper con la tendencia al retraso en la emancipación de los jóvenes y mejorar la posibilidad de constitución de nuevas familias a edades más tempranas, es preciso fomentar una importante oferta de vivienda de alquiler a precio asequible, que haga la función de trampolín, menos comprometido, y más flexible, hacia la vida adulta. Es importante precisar que este alquiler debería ser bajo, permitiendo a los jóvenes un cierto margen de ahorro para posteriores decisiones de compra –si así lo desean-, ya que de lo contrario, alquileres altos, de mercado, o bien no resultan alternativa atractiva a la contratación de un préstamo hipotecario, o bien conducen a un totalmente indeseable proceso de hacinamiento en las viviendas.

### **3. Diagnóstico de la fiscalidad de la vivienda**

A la vista del análisis y los supuestos recogidos en el Capítulo II, pensamos que los aspectos tributarios más destacables en relación con la promoción, compra, propiedad y alquiler de vivienda son los siguientes:

- El proceso productivo de la vivienda hasta su adquisición está gravado con una cantidad importante de tributos.

En nuestro ejemplo, que entendemos bastante representativo, el 18'30% del coste de la vivienda para el promotor lo constituyen impuestos, esto es, de cada 100 euros de coste los tributos tienen la culpa de más de 18 euros. Visto de otra forma, de cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda de nueva construcción, 15'60 euros corresponden a impuestos.

- En la fuerte carga tributaria que incluye el coste de adquisición de una vivienda llama poderosamente la atención la importancia que tiene el Impuesto sobre

Transmisiones Patrimoniales en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (en nuestro ejemplo una cuarta parte de los tributos).

Como se ve en el supuesto, se paga este impuesto formal en múltiples ocasiones durante la promoción y venta de la vivienda, con el agravante de que casi la totalidad de las Comunidades Autónomas, lo han incrementado un 100%, pasando el tipo impositivo del 0'5 al 1%.

- Por lo que se refiere al resto de impuestos se puede decir lo siguiente: en el I.V.A. ya se establece un tipo reducido, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas sólo se aplica en “sustitución del I.V.A.”, y el resto de los tributos son locales.
- En cuanto a la tributación asociada a la propiedad de la vivienda, creemos que la vivienda habitual tiene una fiscalidad bastante beneficiosa: sólo se paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, salvo las viviendas muy grandes no tributan en el Impuesto sobre el Patrimonio y se beneficia de la tradicional deducción en cuota en el Impuesto sobre la Renta.

Caso distinto es el de la segunda vivienda que sí tributa en el Impuesto sobre el Patrimonio y que, en el Impuesto sobre la Renta, está penalizada al tener el propietario que imputar una renta estimada. En definitiva, en el I.R.P.F. se grava al propietario de la segunda residencia por una renta que en realidad no obtiene. Según nuestro ejemplo, el propietario de una segunda residencia estándar puede, fácilmente, soportar un coste fiscal anual de 1.090 euros.

- Por último, la fiscalidad del alquiler se puede resumir ahora mismo en dos aspectos: primero, los incentivos al inquilino han desaparecido salvo en anecdóticas deducciones autonómicas, al existir cierto consenso sobre su falta de eficacia; y, segundo, se ha aliviado la tributación en el Impuesto sobre la Renta para el arrendador a partir de este año, con la última reforma.

No obstante, suponiendo que se quiera potenciar el alquiler de vivienda incentivando a la iniciativa privada para que aumente la oferta, creemos que la variable fiscal sólo puede ayudar, siendo un aspecto secundario en la búsqueda de soluciones.

#### **4. Propuestas del REAF**

A la vista del diagnóstico realizado, con el ánimo de provocar un cierto debate sobre los aspectos fiscales de la vivienda, nos atrevemos a apuntar algunas propuestas

que, a nuestro juicio, ayudarían a contener el precio de la vivienda y a incrementar la oferta de vivienda en alquiler.

- Al objeto de incidir en la formación del coste de la vivienda reduciendo el impacto de los impuestos, lo más razonable sería limitar el gravamen por Actos Jurídicos Documentados.

Desde nuestro punto de vista no parece conveniente que en el proceso de edificación y venta de una vivienda se devengue, como en nuestro ejemplo, seis veces esta modalidad del Impuesto.

En la reforma de este gravamen, naturalmente, habrá que contar con las Comunidades Autónomas ya que se trata de un tributo cedido y sobre el que, además, tienen competencias normativas en elementos tan fundamentales como el tipo impositivo. En todo caso, no parece razonable que el tipo impositivo se haya incrementado un 100% en la mayoría de las Autonomías.

- Si se estima que se debe conseguir una mayor oferta de vivienda en alquiler, creemos que las iniciativas fiscales deberían encaminarse, principalmente, en dos direcciones:

Primera, flexibilizar sin complejos el Real Decreto-Ley 2/2003 que por primera vez en la historia reciente introduce un régimen especial para entidades que ofrezcan viviendas en alquiler, ya que por su carácter restrictivo y excesivamente sectorial, no creemos que tenga demasiado recorrido, aunque sí consideramos que puede constituir un potentísimo instrumento si se introducen modificaciones en el sentido de flexibilizar y adaptar el régimen. Con esta reforma del régimen especial se podría conseguir que aumentaran las empresas dedicadas casi exclusivamente a esta actividad.

Segunda, al objeto de incentivar la salida al mercado de vivienda en alquiler por parte de empresas que tienen como actividad principal cualquier otra diferente del arrendamiento pero que, por diversificar y materializar sus excedentes de beneficios, puedan invertir en inmuebles para arrendar, se podría pensar en un mecanismo sencillo como una deducción en cuota por la cantidades invertidas en adquisición de viviendas destinadas al alquiler. Lógicamente el incentivo podría estar condicionado al cumplimiento de requisitos de permanencia o, si se cree necesario, relativos a las características físicas de los inmuebles.

## CAPÍTULO II

### 1. Fiscalidad asociada a la promoción y adquisición de vivienda

Al objeto de determinar la importancia de las cargas fiscales en la formación del coste final que desembolsa el particular que adquiere una vivienda, desarrollamos a continuación un supuesto concreto relacionando impuestos asociados en cada fase del proceso de promoción y concluyendo con la adquisición de la misma.

1.0. Una empresa promotora compra a un particular un terreno urbano de 600 metros cuadrados, adquirido por el vendedor hace más de 20 años, con el objeto de construir dos viviendas unifamiliares. El terreno lo adquiere el promotor por 40.000 €. El valor catastral del terreno en la fecha de la compra era de 13.000 €. El promotor solicita un crédito hipotecario, para hacer frente al pago del terreno, por 32.000 €. En la escritura de compra ante Notario se estipula que el comprador se hace cargo de todos los impuestos, incluido el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aunque el sujeto pasivo de este impuesto sea el vendedor.

Veamos cuáles son los costes fiscales asociados en la fase de la promoción de las dos viviendas:

1.1. Por la compra del terreno el promotor debe ingresar la cantidad de **2.800 €** a la Administración Autónoma correspondiente, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.).

$$(40.000 \times 7\% = 2.800 \text{ €})$$

1.2. Asimismo debe liquidarse al Ayuntamiento por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (I.V.T.N.U.) la cantidad de **2.340 €**.

$$[13.000 \times 60\%] \times 30\% = 2.340 \text{ €}$$

1.3. Se documenta en escritura pública el préstamo hipotecario concedido para la financiación del terreno, por cuyo acto se devenga el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.). Por ello el promotor debe satisfacer la cantidad de **410 €**. Este importe se ingresa en las arcas de la Administración Autónoma correspondiente.

$$[41.000] \times 1\% = 410 \text{ €}$$

Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones...

- 1.4. Con el objeto de obtener la licencia municipal para comenzar la construcción, se presenta al Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución, los estudios topográficos, geotécnicos... El arquitecto estima un coste de la edificación de 120.000 €, quedando reflejado en el Proyecto de Ejecución y teniendo que liquidar el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) por la cantidad de **4.800 €**, en el Ayuntamiento.

$120.000 \times 4\% = 4.800 \text{ €}$ , suponiendo que el municipio haya fijado el tipo máximo permitido por la Ley de Haciendas Locales.

- 1.5. Igualmente se devengan tasas por otorgamiento de licencia, vallas, vado, cédula de primera ocupación, ocupación de calles, certificado urbanístico, cloacas..., cuyo beneficiario es el Ayuntamiento, sumando la cantidad de **3.600 €**.

$$120.000 \times 3\% = 3.600 \text{ €}$$

Nota: Cada Ayuntamiento exigirá aquellas que considere conveniente, la cantidad a pagar dependerá del municipio correspondiente, hemos estimado que, aproximadamente, pueden suponer un 3% del valor de la obra.

- 1.6. Se contrata la construcción de las dos viviendas de la promoción con una empresa constructora, al tiempo que se solicita un préstamo hipotecario por importe de 128.000 € para financiar los gastos totales de la obra que se presupuestaron en 160.000 €. Al escriturar el préstamo hipotecario se paga de nuevo, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en este caso **1.400 €** que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autónoma correspondiente.

$$140.000 \times 1\% = 1.400 \text{ €}$$

Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones...

- 1.7. Antes de terminar las obras se solicita la declaración de Obra Nueva y la constitución de la División Horizontal, con el objeto de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

- 1.7.1. Por la Declaración de Obra Nueva satisface la empresa promotora, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales,

en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, la cantidad de **1.600 €**.

$$(160.000 \times 1\% = 1.600 \text{ €})$$

1.7.2. Por la escritura de División horizontal paga por el mismo Impuesto que en el apartado anterior un importe de **2.000 €**.

$$(40.000 + 160.000) \times 1\% = 2.000 \text{ €}$$

1.8. Por último, antes de vender la vivienda, procede a la redistribución del préstamo hipotecario. Por este acto se vuelve a devengar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, liquidándolo por **1.810 €**.

$$(41.000 + 140.000) \times 1\% = 1.810 \text{ €}$$

1.9. Las viviendas fueron vendidas al precio de 240.000 €, repercutiendo el Impuesto sobre el Valor Añadido al 7% por un total de **16.800 €**.

$$240.000 \times 7\% = 16.800 \text{ €}$$

1.10. Durante los 3 años que dura la obra el promotor paga el I.B.I. con una bonificación del 90%, totalizando **31 €**.

$$[(13.000 \times 0,8\%) - 0,9 (13.000 \times 0,8\%)] \times 3$$

Suponemos que en esos períodos en los que se están construyendo las viviendas el promotor se benefició de una bonificación del 90% (el Ayuntamiento puede establecer esta bonificación entre el 50 y el 90%).

1.11. A la venta, el promotor también tiene que pagar por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por una cantidad de **500 €**. El valor catastral del terreno a la fecha de la venta es de 15.151 €, habiendo transcurrido 3 años desde que lo compró.

$$(15.151 \times 0,11) \times 0,30 = 500 \text{ €}$$

1.12. Las viviendas son adquiridas por dos familias que se subrogan en el préstamo hipotecario concertado por el promotor y la entidad financiera, sin que dicha subrogación tenga coste fiscal.

1.13. Los compradores, como realizan la compra en escritura pública, han de satisfacer el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, por un importe de **2.400 €**.

$$(240.000 \times 1\%) = 2.400 \text{ €}$$

1.14. En el cálculo de los costes fiscales no se han tenido en cuenta los impuestos directos:

1.14.1. El vendedor del terreno, en este caso, no habría pagado por la ganancia patrimonial obtenida al aplicar coeficientes de abatimiento, que han mantenido en nuestra normativa un régimen transitorio, debido al tiempo transcurrido entre compra y venta.

1.14.2. La empresa constructora, si obtuvo beneficios en la ejecución de obra realizada, habrá satisfecho el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ó el Impuesto sobre Sociedades correspondiente.

1.14.3. Lo mismo habrá sucedido con el promotor y con los profesionales que hayan intervenido en el proceso productivo.

**CUADRO RESUMEN DE LOS COSTES FISCALES RELACIONADOS CON LA PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA SIN INCLUIR LOS IMPUESTOS DIRECTOS**

<b>Apartado</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPUESTO</b>	<b>COSTE</b>	<b>ADMINISTRACIÓN</b>
1.0	Compra terreno	---	40.000	---
1.1	Compra del terreno	I.T.P.	2.800	Autonómica
1.2	Venta del terreno	I.V.T.N.U.	2.340	Local
1.3	Préstamo adquisición terreno	A.J.D.	410	Autonómica
1.4	Licencia de obra	I.C.I.O.	4.800	Local
1.5	Varios	Tasas	3.600	Local
1.6	Coste construcción	---	160.000	---
1.6	Ampliación préstamo	A.J.D.	1.400	Autonómica
1.7.1.	Escritura declaración obra nueva	A.J.D.	1.600	Autonómica
1.7.2.	Escritura división horizontal	A.J.D.	2.000	Autonómica
1.8	Redistribución préstamo	A.J.D.	1.810	Autonómica
1.10	Propiedad terreno por el promotor	I.B.I.	31	Local
1.11	Venta de viviendas	I.V.T.N.U.	500	Local
	<b>Coste para el promotor</b>	---	<b>221.291</b>	---
	Beneficio del promotor	---	18.709	---
	Precio de venta	---	240.000	---
1.9	Venta de viviendas	I.V.A.	16.800	Estatal
1.13	Escritura compra	A.J.D.	2.400	Autonómica
	<b>Coste para el comprador</b>		<b>259.200</b>	
	<b>Total Impuestos indirectos y tasas</b>		<b>40.491</b>	

	<b>Impuestos / coste promotor</b>		<b>18,30%</b>	
	<b>Impuestos / coste comprador</b>		<b>15,62%</b>	

**COSTE POR CONCEPTOS IMPOSITIVOS Y ADMINISTRACIONES. PORCENTAJE QUE REPRESENTAN SOBRE EL TOTAL (NO SE INCLUYEN IMPUESTOS DIRECTOS)**

<b>CONCEPTO IMPOSITIVO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>
Impuesto sobre Transmisiones modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas <b>(I.T.P.)</b>	2.800	6,91%
Impuesto sobre Transmisiones modalidad Actos Jurídicos Documentados <b>(A.J.D.)</b>	9.620	23,76%
<b>Recaudado por la Administración Autonómica</b>	<b>12.420</b>	<b>30,67%</b>
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras <b>(I.C.I.O.)</b>	4.800	11,86%
Tasas	3.600	8,89%
Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos Urbanos <b>(I.V.T.N.U.)</b>	2.840	7,01%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles <b>(I.B.I.)</b>	31	0,08%
<b>Recaudado por la Administración Local</b>	<b>11.271</b>	<b>27,84%</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido <b>(I.V.A.)</b>	16.800	41,49%
<b>Recaudado por la Administración Estatal *</b>	<b>16.800</b>	<b>41,49%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40.491</b>	<b>100,00%</b>

## **2. Fiscalidad de la propiedad**

Dos personas adquieren el 1 de enero de 2003 sendas viviendas, en un caso para que constituya su residencia habitual, y en el otro para segunda residencia. El precio de las viviendas para ambas fue de 140.000 €, teniendo un valor catastral de 60.000 €, y correspondiendo 15.000 € al terreno y el resto a la construcción. Para realizar dicha compra conciertan un préstamo hipotecario con una entidad financiera por 112.000 € a satisfacer en 15 años a un tipo de interés anual del 4%.

### **2.1 Vivienda habitual**

- En el mes de Noviembre se satisface al Ayuntamiento el ***Impuesto sobre Bienes Inmuebles*** por una cantidad de **480 €**.

(60.000 x 0,8%) = 480 €; El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%

- En el mes de Junio del año siguiente a la adquisición se presenta la declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio, pero la vivienda habitual

goza de exención mientras no supere el límite establecido en la Ley del ***Impuesto sobre el Patrimonio***: **150.253 €**.

(140.000 < 150.253)

- Al mismo tiempo se presenta la declaración del ***Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas***. No se tiene que declarar ningún rendimiento por la vivienda habitual, ya que ésta no genera ninguna renta en cuanto a este Impuesto.
- Sí se podrá deducir por las cantidades pagadas en ese año por el préstamo hipotecario invertido en la adquisición de la vivienda. La Ley permite aplicar una deducción del 15 % con un importe máximo de 9.015,18 € de las cantidades satisfechas. En caso de financiación ajena los porcentajes varían, por los primeros 4.507,59 € el 20 ó el 25% (este último porcentaje los primeros 2 años de pago de préstamo), y por los otros 4.507,59 € el 15%. Estos porcentajes podrían ser diferentes si las Comunidades Autónomas hacen uso de sus competencias para modificar los establecidos en la normativa estatal.
- Esta deducción asciende a 1.803 €, suponiendo que por intereses y capital pague el máximo que la Ley establece como base de deducción, 9.015'18 €. La cantidad deducible ascenderá a 1.803 € los 2 primeros años y a 1.577'66 € en los ejercicios siguientes.

2 primeros años:  $4.507,59 \times 25\% + 4.507,59 \times 15\% = 1.803 \text{ €}$   
siguientes:  $4.507'59 \times 20\% + 4.507'59 \times 15\% = 1.577'66 \text{ €}$

- Por lo tanto, el propietario de la vivienda habitual, el primer año después de su adquisición obtendrá un ahorro fiscal de **1.323 €** (480 – 1.803).

## 2.2 Segunda vivienda

- En el mes de Noviembre paga al Ayuntamiento el ***Impuesto sobre Bienes Inmuebles*** por una cantidad de **480 €**.

$(60.000 \times 0,8\%) = 480 \text{ €}$

- En el mes de Junio del año siguiente a la adquisición presenta la declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio. Tiene que integrar en la base imponible el valor de la segunda vivienda imputando la cantidad de 140.000 €, por ser el mayor valor de los establecidos en la Ley del ***Impuesto sobre el Patrimonio*** para los inmuebles urbanos (valor catastral, valor comprobado por la Administración o precio de adquisición). Suponiendo que el valor del

restante patrimonio de la persona asciende a 200.000 €, una vez deducida la deuda pendiente por el préstamo y el mínimo exento de 108.182,82 €, deberá ingresar 254,57 €, de los cuales corresponden al inmueble 70,93 €.

Base liquidable = 140.000 + 200.000 - 104.533 - 108.182,18 = 127.284'82;

104.533 € es la deuda pendiente a 31 de diciembre

Cuota íntegra: 254,57

Tipo 0,2%

Inmueble:  $(140.000 - 104.533) \times 0,02 = 70'93$

Hemos supuesto que la correspondiente Comunidad Autónoma no ha establecido ni tarifa ni mínimo exento diferentes de los que fija la ley del Impuesto.

- Al mismo tiempo presentó la declaración del ***Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas***. Tuvo que imputar rentas correspondientes a la segunda vivienda. El coste fiscal, suponiendo un tipo marginal del 45%, asciende a **540 €**.

$$[(60.000 \times 2\%) \times 45\%] = 540 \text{ €}$$

- Coste para el propietario de segunda vivienda:

CONCEPTO IMPOSITIVO	IMPORTE	ADMINISTRACIÓN
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)	480	Local
Impuesto sobre el Patrimonio (I.P.)	70,93	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (I.R.P.F.)	540	Estatal *
<b>Coste Fiscal Total</b>	<b>1.090,93</b>	

\* Aunque el I.R.P.F. lo recauda la Administración Estatal, sin embargo el Impuesto está cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas.

### 3. Fiscalidad del alquiler

El día 1 de enero de 2003 se firma un contrato de arrendamiento de inmueble, para destinarlo a vivienda, que había sido adquirida por el propietario por 150.253 €, de los que 112.700 € correspondían a la construcción y el resto al suelo. Se establece un precio de 620 € mensuales y una duración del contrato por un año, concretándose que el arrendador pague todos los gastos ocasionados por la vivienda con excepción de los correspondientes a agua, gas y luz. Los gastos de comunidad de todo el año ascendieron

a 600 €, el recibo del IBI a 250 € y tuvo que satisfacer otros 60 € por averías en el ascensor. El propietario tiene un patrimonio, excluido este piso, de 200.000 €.

### 3.1. Arrendatario

- Respecto a la declaración del **Impuesto Sobre la Renta**, no pudo aplicar ninguna deducción por las cantidades satisfechas por el alquiler. Solo disfrutaban de esa posibilidad los arrendatarios cuyos contratos de alquiler sean anteriores a 24 de abril de 1998 siempre que se mantengan en 2003.
- Sin embargo en algunas Comunidades Autónomas como Andalucía, Asturias, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid y Valencia se han establecido deducciones por las cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual, cuando se cumplan ciertos requisitos.

### 3.2 Arrendador

- Para documentar el contrato de alquiler compró el impreso en un estanco, por el que satisfizo la cantidad de **30,77 €** por el **Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Trasmisiones Patrimoniales Onerosas**, mediante efectos timbrados.

(Escala de gravamen establecida en la Ley del Impuesto  
620 x 12 meses = 7.440 €  
De 3.846,49 a 7.692,95 ..... 30,77 €)

- Pagó por el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles 250 €**.
- Por el **Impuesto sobre el Patrimonio** deberá de imputar la mayor de las tres cantidades siguientes: el valor catastral, el precio de adquisición o el valor comprobado por la Administración, en este caso pagó 559,08 €, suponiendo que el valor de otros bienes y derechos asciende a 200.000 €. El importe de coste impositivo atribuible al inmueble **375,44 €**.

Base liquidable = 200.000 + 150.253 – 108.182,18 = 242.070'82 €  
Hasta 167.129'45 al 0'2% y el resto (74.941'33) al 0'3%  
Cuota total 559'08 €  
Inmueble: (150.253 – 74.941'37) x 2% + 74.941'33 x 3% = 375'44 €

- En cuanto a la declaración del **Impuesto sobre la Renta** tendrá que imputar como rendimiento del capital inmobiliario la diferencia entre los ingresos totales recibidos por el arrendamiento y los gastos considerados deducibles relacionados con los ingresos. Por ello ingresó (suponiendo un tipo marginal del 45%) **708,53 €**.

Ingresos íntegros.....	7.440 €
(620x12)	
- Gastos deducibles: .....	4.291€
Comunidad :	600
I.B.I. :	250
Ascensor :	60
Amortización:	3.381
Rendimiento Previo .....	3.149 €
Reducción (50%) .....	- 1.574,50 €
Rendimiento Total .....	1.574,50 €

□ Resumen del coste fiscal para el arrendador

CONCEPTO		ADMINISTRACIÓN
Contrato de alquiler (T.P.O.)	30,77	Autonómica
Impuestos Bienes Inmuebles (I.B.I.)	250	Local
I. Patrimonio (I.P.)	375,44	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (I.R.P.F.)	708,53	Estatal *
<b>Total coste fiscal</b>	<b>1.364,74</b>	

- También sería posible que los ingresos de arrendamiento se consideraran procedentes de actividad económica en caso de que se contara con un local y una persona empleada a jornada completa para desarrollar la actividad. En ese supuesto los gastos no estarían limitados al importe de los ingresos pero no se aplicaría la reducción del 50% establecida para los arrendadores que no realizan actividad.

#### 4. Personas jurídicas

- Si el arrendador es persona jurídica, para que el arrendamiento sea una actividad económica, es necesario contar con una persona contratada a jornada completa y un local para el desarrollo del negocio, en este caso, los beneficios derivados del arrendamiento tributarían al tipo impositivo de la sociedad. De no ser actividad económica es posible que la entidad deba tributar por el régimen especial de las sociedades patrimoniales.
- Existe un régimen especial, introducido por el Real Decreto-Ley 2/2003, para aquellas personas jurídicas cuyo objeto social sea el alquiler de viviendas. El régimen tiene la gran ventaja de una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Sociedades del 85% ó del 97% según los casos. Sin embargo, los requisitos necesarios para poder aplicar dicho régimen especial

son bastantes rigurosos, por lo que muchas de las empresas dedicadas al alquiler, al no poder cumplirlos, no se beneficiarán de su aplicación.

## **5. Fondos de Inversión Inmobiliaria**

Son instrumentos de inversión colectiva que materializan su patrimonio en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento: viviendas, locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.

La rentabilidad del fondo proviene del alquiler de esos bienes y del incremento de su valor patrimonial. También pueden invertir en inmuebles en fase de construcción, en opciones de compra y compromisos de compra de inmuebles (siempre que su vencimiento no supere los dos años) y en concesiones administrativas que permitan el arrendamiento de inmuebles.

Los Fondos tributan al 1% en el Impuesto sobre Sociedades, cuando destinen el 50% de su cartera a la compra de viviendas. La Ley establece un plazo de dos años para alcanzar este coeficiente. Los partícipes tributarán cuando vendan sus participaciones en el Fondo, generándose para ellos ganancias o pérdidas patrimoniales. Al ser un instrumento de ahorro o medio o largo plazo lo normal es que las personas físicas, titulares de dichos fondos, tributen en la parte especial de la base imponible al tipo del 15 por 100 por transmitir las participaciones transcurrido más de un año desde su adquisición. Los dividendos, que reparta el fondo de inversión a sus titulares, se integran al 100 por 100 como rendimiento de capital mobiliario sin que sea de aplicación la deducción por doble imposición interna. También es preciso traer a colación la nueva normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que elimina el peaje fiscal, por lo que ya no se tributará cuando se cambia de un fondo de inversión a otro.

Estos Fondos que podían ser un vehículo utilizado para que los particulares invirtieran en el sector inmobiliario y para sacar viviendas en alquiler al mercado, por diversas razones, entre las cuales pensamos que no se encuentran las fiscales, no han tenido aceptación entre los inversores.