



Los recibos hipotecarios condicionaron durante todo 2002 el ahorro de muchos hogares, pero, en junio, reaparecieron como una «paga extra».

El pago del préstamo, la otra «paga extra»

EL ABONO DEL CREDITO VIVIENDA SUPONE UN BUEN AHORRO EN LA DECLARACION

Tener o no tener hipoteca. Esta es la cuestión. Muchas familias endeudadas han constatado a la hora de realizar la declaración de la Renta la ventaja fiscal que supone financiar su vivienda habitual con un préstamo. Los recibos hipotecarios condicionaron durante todo 2002 el ahorro de estos hogares, pero, llegado junio, reaparecieron como una segunda paga extra.

Como ejemplo, un particular con unos ingresos netos anuales de 27.000 euros tuvo que pagar a Hacienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) la nada despreciable cifra de 4.808,23 euros: no contaba con hipoteca; de ser así, el resultado hubiera sido mucho menos cuantioso.

SUSTANCIAL AHORRO

Y tanto: la incorporación al cálculo de las cantidades deducibles en concepto de capital e intereses del préstamo hipotecario antes mencionado hubiera reducido la factura fiscal a 3.007,47 euros; es decir, un ahorro considerable de 1.800,76 euros.

Este montante es similar, siguiendo el mismo ejemplo, al que consiguió una familia con un hijo, en la que los dos cónyuges ganaron durante el ejercicio pasado un total de 22.500 euros.

Dicho matrimonio pagó al fisco 3.424,25 euros o bien 1.623,5 euros, dependiendo de si desembolsó o no cantidades por su hipoteca durante 2002.

Por tanto, mayo y junio, meses en los que hay que rendir cuentas a Hacienda, suponen un alivio coyuntural a los hogares que pidieron dinero prestado para la compra de

su primera residencia.

Así lo explica genéricamente el Servicio de Estudios del BBVA, que evalúa el impacto real de las ventajas fiscales de una hipoteca en su informe Situación Inmobiliaria de abril de 2003.

«En el último trimestre de 2002, el esfuerzo para acceder a una vivienda de tamaño medio suponía casi el 48% del salario bruto [de una familia monosalarial], que se reduce al 38% cuando se consideran las desgravaciones fiscales», detalla en su estudio la entidad bancaria.

Estos 10 puntos de diferencia se generan porque la Ley del IRPF permite deducirse como máximo 1.803,04 euros anuales durante los dos primeros años de la constitución de un crédito hipotecario: un 25% sobre los primeros 4.507 euros sufragados y otro 15% sobre el resto, hasta un límite de 9.015,18 euros anuales.

En cambio, cuando la fecha de constitución de la hipoteca supera los dos años, la deducción disminuye hasta

1.574,35 euros por cada ejercicio fiscal y se mantiene así a lo largo de toda la vida del préstamo; esto es, un 20% sobre los 4.507,59 euros iniciales y otro 15% por el resto de los desembolsos hasta cubrir el tope de los 9.015,18 euros anteriormente mencionados.

De estas deducciones también se beneficiarán el año que viene en su declaración de la Renta gran parte de los 25.489 nuevos titulares que durante el primer trimestre de 2003 han decidido formalizar algún tipo de préstamo hipotecario en la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) por un importe conjunto de 3.536,4 millones de euros.

NUEVOS CONTRIBUYENTES

Son los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), sobre fincas urbanas hipotecadas, los que nos confirman que la demanda de siendo compradores de casas sigue al alza, incluso por encima de la tendencia boyante

de finales del año 2002.

Las estadísticas del INE así lo indican: durante el primer tercio del ejercicio pasado, más de 7.000 madrileños firmaban cada mes la escritura de una hipoteca. Sin embargo, esta cifra media se ha incrementado notablemente en el primer trimestre de 2003.

Así, en los tres primeros meses de este ejercicio, el volumen de operaciones hipotecarias destinadas a la compra de fincas urbanas rebasó con creces los 8.000 suscriptores mensuales: 8.681 en enero, 8.617 en febrero y 8.191 en marzo.

Serán, en principio, la mayoría de los contribuyentes que, en junio de 2004, se deducirá buena parte del dinero destinado al abono de un préstamo hipotecario, una fórmula de financiación, cuyo importe medio solicitado en la CAM se aupó en marzo hasta los 142.802 euros, un 15,9% más que en el mismo periodo del año anterior, según revelan los datos del Instituto Nacional de Empleo.



La aventura de pagar una casa se ve un tanto paliada por la desgravación que se obtiene ante Hacienda.