



Pone de manifiesto un estudio elaborado por el Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF)

## El 15% del precio que paga un particular por la compra de vivienda se destina a impuestos

Al menos el 15 por ciento del precio que paga un particular por una vivienda nueva se destina durante todo el proceso de construcción y compraventa al pago de impuestos, según un estudio elaborado por el Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF).

Concretamente, el REAF calcula que del precio final de una vivienda, un mínimo del 15,6% se ha desembolsado para el pago de tributos de diferente naturaleza, lo que significa que, en el caso de una vivienda de 180.000 euros (30 millones de las antiguas pesetas), 28.080 (4,68 millones de pesetas) son para pagar impuestos.

Ese porcentaje se eleva hasta el 18,3% en el caso de los promotores de viviendas, según el citado informe, que detalla también que más de la mitad del dinero que se dedica a impuestos es para abonar el que grava los Actos Jurídicos Documentados (AJD).

De hecho, el REAF asegura en su informe que el impuesto de AJD se paga en múltiples ocasiones durante la promoción y venta de la vivienda.

Además, la mayoría de las Comunidades Autónomas han ejercido su derecho a duplicar su importe, de forma que ha pasado de suponer el 0,5 por ciento al 1 por ciento del valor de los documentos notariales.

El REAF pone el ejemplo de un promotor que compra un terreno de seiscientos metros cuadrados para construir dos viviendas unifamiliares por 40.000 euros, aunque éste estaba escriturado en 13.000 euros.

De primeras, el promotor debe

rá abonar a la Comunidad Autónoma 2.800 euros por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y el de AJD.

Luego, deberá pagar al Ayuntamiento 2.340 euros por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por el hecho de que el terreno adquirido se haya revalorizado desde la última vez que cambió de manos.

Cuando el promotor pida una hipoteca de, por ejemplo, 32.000 euros para hacer frente al pago del terreno pagará otros 410 euros por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Una vez que quiera comenzar las obras, deberá obtener la correspondiente licencia municipal y pagar al Ayuntamiento el 4% del coste previsto de la obra, que, si en este ejemplo es de 120.000 euros,

supondría un desembolso de 4.800 euros.

En concepto de tasas por otorgamiento de licencia, vallas, vado, cédula de primera ocupación, ocupación de calles, certificado urbanístico y cloacas, entre otros conceptos, habrá que sumar cerca de 3.600 euros.

Al contratar los servicios de una constructora habrá que pedir otro préstamo para financiar las

obras, lo que devengará el abono de otros 1.400 euros por el impuesto de AJD.

Antes de que terminen las obras tendrá que hacerse con la Declaración de Obra Nueva lo que conlleva un nuevo pago de 1.600 euros por el impuesto de AJD y con la constitución de la División Horizontal (otros 2.000 euros por el mismo tributo), para luego inscribir los inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Por último, antes de vender la vivienda, el promotor redistribuye el préstamo hipotecario, de forma que se vuelve a pagar 1.810 euros por el impuesto de AJD.

Si las viviendas se venden por 240.000 euros, habrá que abonar el 7% de IVA (16.800 euros), así como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) que el promotor pagará durante los tres años que hayan durado las obras, pero con una bonificación del 90% (31 euros).

Un impuesto que vuelve a aparecer en este momento es el que grava el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que, en este ejemplo, asciende a 500 euros.

Además, cuando los compradores escrituran la compra deben satisfacer, una vez más el AJD, que ascenderá a 2.400 euros, según los cálculos REAF, en los que no se han incluido otros impuestos que debería haber pagado en supuestos algo más complejos.

Todas estas cuantías suman un total de 40.491 euros, lo que supone más del 15% del precio final de la vivienda, siempre según los datos del REAF, cuyos responsables reconocen que estos cálculos tienden notablemente a la baja.

