

Los impuestos suponen un 15% en la compra de una vivienda nueva

Rato espera que el aumento de precios se acomode a la media europea

C. G. / L. A., Madrid

Comprar piso en un mercado con los precios por las nubes como el actual es complicado, pero además hay que hacer frente al pago de impuestos indirectos. Estos suponen 15 de cada 100 euros del coste

final de una vivienda nueva para el ciudadano, según un estudio del Registro de Economistas Asesores Fiscales. Sobre la escalada de precios, el vicepresidente Rodrigo Rato mostró su esperanza en que su evolución "sea más acorde" con la media europea.

El anuncio describe las características de un piso con un precio de venta de 240.000 euros. Si la familia que busca casa decide comprarlo, pagará esa cantidad, que ya incluye buena parte de los impuestos indirectos que pagó en su día el promotor (el 18,3% del coste de la obra), y además tendrá que desembolsar otros 19.200 euros en concepto de IVA y escritura de compra, con lo que el piso costará en realidad 259.200 euros. Al final de todo este proceso, el comprador asume un 15,62% del coste real de la vivienda mediante el pago de impuestos indirectos.

Este es el ejemplo (ver gráfico) recogido en un estudio del Registro de Economistas de Asesores Fiscales (órgano técnico del Consejo General de Colegios de Economistas) que ayer presentó su presidente, Valentí Pich. Los asesores fiscales indicaron que la fiscalidad no es el principal factor para explicar que la vivienda se haya encarecido un 91% en los últimos cinco años. Aun así, pidieron una reducción del impuesto de transmisiones patrimoniales en la modalidad de actos jurídicos documentados (se paga, por ejemplo, al notario al firmar la escritura), cuyo tipo impositivo ha subido del 0,5% al 1% en casi la totalidad de las comunidades autónomas. Este impuesto supone el 25% del coste fiscal que conlleva la compra de vivienda, aunque la mayor parte corresponde al pago del IVA, hasta el 41,4%.

Ante el aumento imparable del precio de la vivienda, el vicepresidente primero y ministro de Economía, Rodrigo Rato, indicó ayer que espera que en los próximos años la evolución del precio de la vivienda en España sea "más acorde"

Coste fiscal de la vivienda

Impuestos indirectos que gravan la construcción, promoción y venta de un piso de 240.000 euros.

	Importe	%
Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP)	2.800	6,91
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	9.620	23,76
Recaudado por la Administración Autonómica	12.420	30,67
Imp. sobre construcciones, instalaciones y Obras (ICIO)	4.800	11,86
Tasas	3.600	8,89
Imp. sobre el increm. de Valor de Terrenos Urbanos (IVTNU)	2.840	7,01
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	31	0,08
Recaudado por la Administración Local	11.271	27,84
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	16.800	41,49
Recaudado por la Administración Estatal	16.800	41,49
TOTAL	40.491	100,0

40.491	Promotor	18,30%	sobre el precio de venta
	Comprador	15,62%	sobre el precio de compra

Fuente: Registro de Economistas y Asesores Fiscales

EL PAÍS

de" a la del resto de Europa. Rato apostó por incentivar el alquiler (apenas supone el 11,5% del total de las viviendas en España) y por las políticas de suelo público "que no se asignen sólo por precio". En este sentido, el ministro pidió a comunidades y ayuntamientos que se adhieran a los acuerdos impulsados por el Gobierno, que ya "están en marcha", para introducir cambios legislativos en vivienda.

Se trata del llamado Pacto del Suelo, firmado a inicios de año por 10 comunidades y con la oposición del País Vasco y las gobernadas por el PSOE. Este documento introduce el sistema de concurso para la venta de suelo público, pero no obliga a promover viviendas protegidas (con precio máximo) en estos terrenos.

Rato realizó estas declaraciones antes de visitar una exposición de pintura en la sede de la Confede-

ración Española de Cajas de Ahorro. Precisamente, la fundación de esta confederación (Funcas) publicó el lunes pasado un informe demoleedor sobre la vivienda. En él se explica que en España se ha construido un 40% de las viviendas nuevas de toda la UE en los últimos cuatro años y que el precio de la vivienda ha subido tres veces más que los salarios entre 1987 y 2002. El alza ha sido tal que el pago de la hipoteca supone casi la mitad del salario bruto mensual, pese a los bajos tipos de interés.

Con el fin de "proteger" a los consumidores que no puedan pagar sus deudas por "circunstancias sobrevenidas", el PSOE defendió ayer sin éxito en el Congreso una proposición de ley para combatir el sobreendeudamiento. El pleno rechazó su tramitación, con el voto del PP y la abstención de Coalición Canaria y CiU.

Quince de cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda son impuestos

Un informe de los asesores fiscales denuncia que una cuarta parte de los tributos que gravan la adquisición de un piso es «papeleo» y reclama más incentivos fiscales para fomentar el alquiler

FRANCISCO J. LOPEZ
MADRID.- De cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda de nueva construcción, más de 15 corresponden a impuestos indirectos. Un informe presentado ayer por el Registro de Economistas y Asesores Fiscales (REAF) detalla «la fuerte carga tributaria» que debe hacer frente hoy en día tanto el promotor como el que adquiere una vivienda, y propone algunas recomendaciones para aliviar esa carga fiscal.

El estudio *disociona* los tributos que se pagan desde la promoción de una vivienda hasta su adquisición. El 41,49% del total corresponde al pago del IVA, pero otro *pelizco* importante (el 23,76%) se lo lleva el impuesto de transmisiones patrimoniales en la modalidad de actos jurídicos fundamentados.

Los expertos fiscales consideran «lógico» el peso de este último impuesto. «No parece conveniente que en el proceso de edificación y venta de una vivienda se devengue hasta en seis ocasiones esta modalidad de gravamen, ni es razonable que el tipo impositivo se haya incrementado en un 100% en la mayoría de las autonomías, sobre todo porque sólo grava la realización de un papeleo o trámite administrativo».

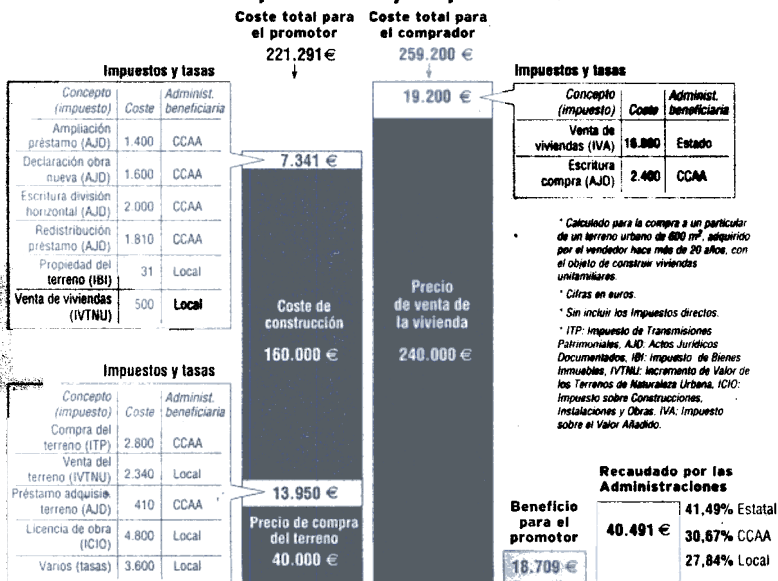
En consecuencia, piden que «se reconsidere y se limite» este tipo de impuesto.

Incentivos al alquiler

El estudio también destaca el papel de la fiscalidad como instrumento para dirigir el mercado de la vivienda y para incentivar el de alquiler, dada la actual coyuntura de difícil acceso a la misma.

En este sentido, el Registro de Economistas propone nuevas deducciones por inversión en viviendas de alquiler en el Impuesto de Sociedades, con el fin de incentivar que todo tipo de empre-

Costes fiscales de la promoción y adquisición de vivienda



FUENTE: Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF)

EL MUNDO

sas y no sólo sean las promotoras y constructoras las que destinen sus plusvalías a la promoción y gestión de pisos en renta.

Los economistas estiman que esta medida debe ser complementaria con las que ha aprobado recientemente el Gobierno para las empresas del sector, aunque estas últimas no están teniendo «el efecto esperado» dadas las «restricciones y los condicionantes que presentan», como la obligatoriedad de construir al menos diez viviendas o que cuenten con una superficie determinada.

Otra de las propuestas de este colectivo es recuperar las deducciones en el Impuesto sobre la

Renta de las Personas Físicas (IRPF) al inquilino, al considerar que el Estado podrá compensar esa menor recaudación con el mayor número de contratos de alquiler que se pueden declarar.

Una variable más

En cualquier caso, los asesores fiscales recordaron que una menor carga fiscal no se va a traducir de forma automática en un menor precio de la vivienda. «Constituye una variable más, aunque no la más importante, en la formación del precio final».

El vicepresidente del Gobierno y ministro de Economía, Rodrigo Rato, también terció ayer en el

debate sobre el elevado coste de la vivienda. «Es necesario incentivar las políticas de suelo público y el alquiler».

El ministro apuntó como dato «significativo» que haya menos viviendas en alquiler que hace veinte años. Y enumeró los factores que han influido en esta situación: las regulaciones públicas, la creación del suburbano y «la retención» de pisos en alquiler por parte de algunos ciudadanos.

«Es indudable que se ha producido en España un encarecimiento de la vivienda, pero también una gran contribución desde el punto de vista de la oferta, como lo demuestra que se construya aquí el 40% de los pisos de la UE».

Los impuestos suponen una quinta parte del precio de la vivienda

Los expertos apuestan por reducir los tributos de las pisos en alquiler para fomentar este sector inmobiliario

REDACCIÓN BILBAO

Casi una quinta parte del precio de compra de una vivienda se destina a pagar impuestos. De esta forma, más del 15% del dinero entregado por los compradores acaba de forma directa en las arcas públicas, mientras que en el caso de los promotores esa cantidad se eleva por encima del 18%. Así se desprende del estudio realizado por el Consejo General de Colegios de Economistas donde se denuncia que algunos tributos han doblado su cuantía en el último año y se llegan a cobrar hasta seis veces sobre una misma operación, una situación que consideran «irrazonable».

Así, el comprador de una vivienda valorada en 240.000 euros deberá destinar 36.000 al pago de tributos como el IVA y actos jurídicos. En concreto, la mayor parte de este coste impositivo en la adquisición de un piso se la lleva el IVA (hasta el 41,1% del total),



Algunos impuestos inmobiliarios han doblado su cuantía en el último año.

seguido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (el 25%).

«Aunque la variable fiscal no es la más importante en la compleja problemática sobre la vivienda en España, sí hay que tenerla en cuenta para debatir cómo, a partir de ésta, se podrían favorecer políticas efectivas que contribuyan a contener precios y a incrementar la oferta de pisos en

alquiler», aseguró el presidente del REAF, Valenti Pich.

En este sentido, propuso la articulación de una deducción por inversión en viviendas de alquiler en el Impuesto de Sociedades con el fin de incentivar que todo tipo de empresas, y no sólo las promotoras y constructoras, destinen sus plusvalías a la promoción y gestión de los

pisos en renta.

En su opinión, un primer paso para corregir esta situación sería la rebaja del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, al que calificó de «ilógico», ya que es recurrente -se abona en hasta seis ocasiones en función del proceso de construcción y venta que siga el inmueble- y sólo grava la realización de papeleo.