

El Reaf denuncia el excesivo peso del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los costes fiscales, que ya suponen el 15% de la adquisición de vivienda.

# Los impuestos, una losa en la compra del piso

Un análisis de Y. Durán

**El Registro de Economistas Asesores Fiscales** (Reaf) del Consejo General de Colegios de Economistas de España presentó esta semana un estudio sobre los costes fiscales asociados a la vivienda en España. De forma gráfica, el estudio concluye que 15 de cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda de nueva construcción corresponden a impuestos.

El pago de impuestos indirectos supone el 15 por ciento del precio final de compra de una vivienda y

el 18 por ciento del coste total de un promotor en su construcción. El lugar de honor corresponde al IVA, que copa hasta el 41,4 por ciento del total de los impuestos.

Gran parte de este coste (hasta un 25% en el caso analizado por los técnicos del Reaf) corresponde a los Actos Jurídicos Documentados (AJD). Valentí Pich, presidente del Registro, recuerda que el protagonismo de este impuesto meramente formal es además recurrente, "puesto que se paga en múltiples

ocasiones (hasta seis en muchos casos) durante la promoción y la venta de la vivienda, y con el agravante de que casi la totalidad de las comunidades autónomas lo ha incrementado en un 100%, pasando del tipo impositivo del 0,5% al 1%".

Pich se refiere también a la segunda vivienda, al comentar que la tributación asociada a esta propiedad es "bastante beneficiosa mientras que es la segunda vivienda la que sufre una mayor carga fiscal".

El presidente de este organismo lo basa en la aplicación en la segunda vivienda del Impuesto sobre Patrimonio y al estar penalizada en el Impuesto de la Renta por tener el propietario que imputar una renta estimada.

## Propuestas

"Aunque la variable fiscal no es la más importante en la compleja problemática sobre vivienda en España, sí hay que tenerla en cuenta para debatir cómo a partir de esta se podrían favorecer políticas efectivas que contribuyan a contener los precios y a incrementar la oferta de vivienda en alquiler", explica Pich. En este sentido, el Reaf

## Los costes fiscales de la primera vivienda\*

Concepto	Impuesto	Coste <sup>(1)</sup>	Administración
Compra terreno	-	40.000	-
Compra terreno	ITP	2.800	Autonómica
Venta del terreno	NTNU	2.340	Local
Préstamo adquis. terreno	AJD	410	Autonómica
Licencia de obra	ICIO	4.800	Local
Varios Tasas	3.800	Local	
Coste construcción	-	160.000	-
Ampliación préstamo	AJD	1.400	Autonómica
Escritura declar. obra nueva	AJD	1.600	Autonómica
Escritura división horizontal	AJD	2.000	Autonómica
Redistribución préstamo	AJD	1.810	Autonómica
Prop. terreno por promotor	IBI	31	Local
Venta viviendas	NTNU	580	Local
Coste para el promotor	-	221.291	-
Beneficio del promotor	-	18.709	-
Precio de venta	-	240.000	-
Venta de viviendas	IVA	16.800	Estatal
Escritura compra	AJD	2.400	Autonómica
Coste para el comprador	-	239.200	-
Total Imp. indirectos y tasas	-	48.491	-
Impuestos/coste promotor	-	18,30%	-
Impuestos/coste comprador	-	15,82%	-

(1) En euros. \* No incluye impuestos directos y si los de promoción y adquisición.

Fuente: REAF

## El Estado recauda el 41,49% de los impuestos indirectos que gravan la vivienda

De los gravámenes de un piso desde su promoción hasta su adquisición, los impuestos recaudados por la administración local son el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), que supone, del 27,84 total que recauda, el 11,86%; las tasas que alcanzan otro 8,89%; el impuesto

sobre el incremento de valor de los terrenos urbanos (INTNU) otro 7,01 y el de bienes inmuebles (IBI) el 0,08 restante. Las comunidades autónomas recaudan el 30,67% por el impuesto sobre transmisiones, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP), que aportan el

6,91 y los Actos Jurídicos Documentados (AJD) que suponen el 23,76%. Pero es la Administración central, con un 41,49% por el impuesto sobre el valor añadido, (IVA), la que se lleva la mejor parte del pastel, frente al 27,84 de la local y el 30,67% que recoge la autonómica.

## Coste para el propietario de segunda vivienda

Concepto impositivo	Importe <sup>(1)</sup>	Administración
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	480	Local
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	70,93	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	548	Estatal
Coste Fiscal Total	1.099,93	

(1) En euros.

Fuente: REAF

propone limitar el gravamen por Actos Jurídicos Documentados, "puesto que no parece lógico que éste se devengue hasta seis veces en la mayoría de los casos, teniendo en cuenta que se trata de un tributo cedido", señala Pich.

El Reaf recomienda en su estudio la introducción de deducio-

nes en cuota para empresas que inviertan en viviendas en alquiler, con el fin de atraer a compañías que aunque su actividad principal no tenga que ver con el arrendamiento puedan encontrar en él una vía para diversificar o invertir, además de flexibilizar el régimen actual.