



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

## II Edición

INFORME DEL REGISTRO DE ECONOMISTAS ASESORES FISCALES

Análisis de la incidencia en la propiedad y en el alquiler de vivienda de  
los tributos estatales, autonómicos y locales

21 Noviembre de 2007

## ÍNDICE

CAPÍTULO I .....	3
1. Panorama.....	3
2. Contexto del mercado de la vivienda a finales de 2007 .....	7
3. Diagnóstico de la fiscalidad de la vivienda.....	9
4. Propuestas del REAF .....	11
CAPÍTULO II.....	14
1. Fiscalidad asociada a la venta, promoción y adquisición de vivienda .....	14
2. Fiscalidad de la propiedad.....	21
2.1 Vivienda habitual .....	21
2.2 Segunda vivienda .....	24
3. Fiscalidad del alquiler .....	25
3.1. Arrendatario .....	25
3.2. Medidas para el apoyo a la emancipación e impulso del alquiler para 2008 .....	25
3.3 Arrendador .....	26
4. Personas jurídicas.....	30
5. Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) de carácter inmobiliario .....	32
5.1. Forma jurídica .....	32
5.2. Régimen de tributación IIC y de los socios .....	32
6. REIT's una opción para el futuro .....	34
7. Proyecto de ley por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria .....	35

## CAPÍTULO I

### 1. Panorama

Cuadro I

Precio de la vivienda									
Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	□ 2000 - 2007
Andalucía	687,30	805,50	932,10	1.121,30	1.362,00	1.529,60	1.677,80	1.752,90	155,04%
Aragón	860,40	1.000,80	1.130,80	1.256,30	1.469,90	1.661,70	1.876,20	1.904,60	121,36%
Asturias (Principado de)	882,90	984,10	1.102,30	1.227,60	1.367,10	1.505,50	1.634,90	1.748,80	98,07%
Baleares	1.228,60	1.396,90	1.508,40	1.631,20	1.833,50	2.025,60	2.264,50	2.372,20	93,08%
Canarias	1.016,60	1.111,30	1.209,00	1.329,60	1.457,80	1.599,10	1.726,40	1.809,40	77,99%
Cantabria	972,40	1.115,20	1.287,30	1.435,00	1.623,30	1.729,80	1.943,10	2.089,20	114,85%
Castilla y León	820,80	887,20	962,20	1.053,10	1.228,80	1.321,00	1.451,20	1.505,30	83,39%
Castilla la Mancha	622,20	707,20	791,10	929,20	1.115,80	1.278,90	1.401,60	1.433,40	130,38%
Cataluña	1.144,00	1.275,10	1.410,20	1.632,00	1.923,30	2.092,10	2.316,80	2.394,80	109,34%
Comunidad Valenciana	728,90	845,00	975,90	1.112,20	1.279,60	1.490,20	1.598,20	1.641,40	125,19%
Extremadura	506,80	557,00	611,30	695,80	802,00	898,80	974,20	1.028,00	102,84%
Galicia	752,70	800,70	886,50	987,20	1.114,20	1.282,20	1.448,00	1.510,80	100,72%
Madrid	1.253,70	1.533,80	1.868,80	2.185,50	2.517,90	2.784,80	2.955,00	3.004,80	139,67%
Región de Murcia	596,10	699,10	837,00	987,20	1.246,80	1.392,00	1.496,40	1.611,90	170,41%
Navarra	1.068,90	1.157,70	1.255,70	1.343,00	1.433,40	1.596,30	1.698,30	1.666,60	55,92%
País Vasco	1.498,50	1.706,30	1.948,30	2.107,20	2.373,70	2.585,70	2.824,10	2.948,60	96,77%
La Rioja	815,10	957,70	1.079,30	1.192,60	1.286,30	1.457,50	1.600,80	1.598,20	96,07%
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>893,30</b>	<b>992,70</b>	<b>1.164,60</b>	<b>1.380,30</b>	<b>1.618,00</b>	<b>1.824,30</b>	<b>1.990,50</b>	<b>2.061,20</b>	<b>130,74%</b>

Unidades: Euros/m<sup>2</sup>

Datos hasta 3º trimestre de 2007

Fuente: Ministerio de Vivienda

## Cuadro II

Estimación del Parque de Viviendas							
Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006	□ 2001- 2006
Andalucía	3.554.198	3.677.608	3.806.819	3.922.607	4.032.264	4.163.281	17,14%
Aragón	657.555	672.438	687.679	699.563	713.854	727.517	10,64%
Asturias (Principado de )	524.336	533.877	543.960	556.612	569.923	583.858	11,35%
Baleares (Illes)	504.041	516.757	529.088	539.826	551.480	562.372	11,57%
Canarias	855.022	884.064	910.671	937.084	962.896	990.461	15,84%
Cantabria	286.901	294.039	302.697	311.303	317.695	327.718	14,23%
Castilla y León	1.455.050	1.487.057	1.514.294	1.543.748	1.576.866	1.618.567	11,24%
Castilla-La Mancha	988.555	1.005.293	1.023.217	1.045.585	1.072.011	1.110.140	12,30%
Cataluña	3.328.120	3.403.260	3.477.698	3.571.897	3.658.330	3.740.376	12,39%
Comunidad Valenciana	2.558.691	2.628.135	2.692.389	2.767.763	2.862.658	2.952.338	15,38%
Extremadura	575.284	584.471	596.487	606.080	616.274	625.425	8,72%
Galicia	1.312.496	1.344.733	1.372.715	1.405.098	1.437.554	1.470.805	12,06%
Madrid (Comunidad de)	2.482.885	2.524.353	2.567.758	2.635.616	2.706.368	2.781.631	12,03%
Murcia (Región de)	595.319	609.285	624.403	646.435	670.134	712.148	19,62%
Navarra (Comunidad Foral de)	261.147	267.293	272.666	278.103	284.801	293.811	12,51%
País Vasco	892.009	910.390	922.705	936.935	952.202	966.649	8,37%
Rioja (La)	156.769	161.349	165.484	169.612	174.709	181.011	15,46%
Ceuta y Melilla	45.381	47.024	48.490	49.576	50.298	50.906	12,17%
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>21.033.759</b>	<b>21.551.426</b>	<b>22.059.220</b>	<b>22.623.443</b>	<b>23.210.317</b>	<b>23.859.014</b>	<b>13,43%</b>

Total viviendas: vivienda libre + vivienda protegida.

Fuente: Ministerio de Vivienda

Cuadro III

Precios alquiler Media Renta Mercado				
Comunidades Autónomas	2005	2006	2007	□ 2005-2007
Andalucía	616	552	565	-8,28%
Aragón	606	626	703	16,01%
Asturias	378	479	474	25,40%
Balears Illes	578	625	747	29,24%
Canarias	473	524	580	22,62%
Cantabria	540	455	517	-4,26%
Castilla y León	414	532	540	30,43%
Castilla-La Mancha	955	585	652	-31,73%
Cataluña	821	756	832	1,34%
Comunidad Valenciana	550	558	633	15,09%
Extremadura	400	421	495	23,75%
Galicia	423	458	498	17,73%
Madrid	814	803	827	1,60%
Murcia	512	568	547	6,84%
Rioja (La)	450	554	552	22,67%
España	685	554	693	1,17%

Datos hasta el 31 de octubre de 2007

Fuente: Sociedad Pública de Alquiler

Cuadro IV

Número de viviendas en alquiler	
CC.AA	2006
Andalucía	249.169
Aragón	46.778
Asturias (Principado de)	49.361
Balears Illes	56.861
Canarias	94.218
Cantabria	14.258
Castilla y León	76.441
Castilla-La Mancha	36.822
Cataluña	460.753
Comunidad Valenciana	126.193
Extremadura	31.038
Galicia	95.068
Madrid	332.223
Murcia	28.570
Navarra	12.332
País Vasco	64.293
Rioja (La)	7.304
Ceuta y Melilla	9.793

TOTAL NACIONAL 1.791.475

Fuente: Ministerio de Vivienda

Como resumen de los cuadros anteriores, podemos expresar lo siguiente:

- ✓ Ha existido un fuerte incremento en el precio por m<sup>2</sup> de vivienda, de 2000 a 2007, que se cifra en casi todas las Comunidades Autónomas en más del doble (Cuadro I).
- ✓ Este aumento de precios ha sido contestado por la oferta con unos aumentos en el parque de viviendas (Cuadro II) de 2.825.000 viviendas de 2001 a 2006, lo que supone una salida al mercado de 565.000 viviendas de media anual.
- ✓ Los precios de alquiler, según el Cuadro III, no aumentan proporcionalmente como lo hacen los de la vivienda, existiendo incluso Comunidades en las que bajan.

Por último, en el Cuadro IV se recoge el número de viviendas en alquiler, por Autonomías, en 2006.

- ✓ Comparada esa cifra con el parque de viviendas, vemos que no llega al 8% el número de viviendas que se alquilan respecto al total de viviendas del país.

Ante este panorama que nos ofrecen los números y la desaceleración del sector, en el Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), del Consejo General de Colegios de Economistas de España intentamos participar en el debate de búsqueda de soluciones para el problema que muchos de los ciudadanos del país tienen para acceder a una vivienda y para intentar un “aterrizaje suave” del sector inmobiliario que produzca daños menores en el tejido empresarial y en el empleo.

En el Capítulo II hacemos un ejemplo del proceso de producción de unas viviendas para ilustrar los impuestos que se devengan, cuantificarlos y conocer las Administraciones que los perciben. De este ejemplo nos atrevemos a sacar una serie de conclusiones que hay que tomar con cierta cautela ya que no son exactamente extrapolables en todas las promociones y se hacen únicamente, como hemos dicho, para hacer visible la incidencia de los tributos en la formación del precio de la vivienda nueva. Por añadidura, somos perfectamente conscientes de que los aspectos fiscales no son la variable más decisiva en el problema, sino una de las causas entre muchas otras.

También analizamos los tributos que lleva aparejados la propiedad de una vivienda, habitual o segunda residencia, la fiscalidad del arrendador y del inquilino y la tributación de personas jurídicas e instituciones de inversión colectiva del sector inmobiliario, llegando incluso a esbozar algún apunte sobre una figura, como son los REIT,s, que pueden tener un papel dinamizador en el futuro.

En este trabajo el Servicio de Estudios del REAF ha contado con la colaboración de personas relacionadas con el sector, entre las que cabría destacar a Agustí Jover, y del Consejo Directivo y los Presidentes de los Comités del REAF.

## **2. Contexto del mercado de la vivienda a finales de 2007**

Desde el año 1993, España está registrando tasas de crecimiento del PIB que configuran el período alcista más duradero del ciclo económico. Y las previsiones para el cierre del presente ejercicio y del siguiente apuntan a tasas de crecimiento que, no por ser menores que las alcanzadas durante los últimos años, deban considerarse propias de una coyuntura en recesión. Al contrario, son positivas y todavía superiores a las previstas para las principales economías de nuestros vecinos de la UE.

Los diez años de extraordinario crecimiento económico en España han tenido como motores la demanda interna (consumo privado) y la actividad de la construcción en la que la edificación y, más en especial, la vivienda, ha sido su principal componente.

La vivienda ha sido pues motor de nuestro crecimiento económico en su doble vertiente, inversora y de gasto como consecuencia del efecto riqueza que ha generado en las familias. No es este el lugar para analizar las componentes de oferta y de demanda que han posibilitado este motor, simplemente recordar la conjunción de diversos factores como son la abundancia de recursos financieros disponibles, la aparición de grandes corporaciones inmobiliarias, la vinculación o aterrizaje directo del sector financiero en la promoción de viviendas, la mejora de las condiciones de financiación a la vivienda (bajos tipos de interés, alargamiento de plazos y cobertura del 100% de la operación), una pirámide de población y unos flujos migratorios generadores de un volumen importante de nuevos núcleos familiares, una situación de plena ocupación y de confianza cara el futuro, la demanda de mejora de vivienda como consecuencia de la capacidad inversora y del efecto riqueza derivado de los aumentos de precios de la vivienda, y la demanda extranjera que admira nuestro entorno y valora el atractivo económico de la inversión en vivienda en un contexto de escasas opciones alternativas. A todos estos factores que aparecen y convergen a lo largo del ciclo, se añaden otros preexistentes y con un enorme impacto: el principal de ellos, la incentivación fiscal a la compra de vivienda.

Durante la primera mitad del ciclo económico, la mejora de las condiciones de financiación a la vivienda pudo absorber los incrementos de precios e incluso rebajar el esfuerzo económico de las familias para acceder a la vivienda. Sin embargo, esta mejora se ha ido laminando por los sucesivos incrementos de

precios de la vivienda y el salto crítico se produjo durante el año 2006 con el repunte de los tipos de interés que hasta la fecha habían actuado como colchón de los aumentos de precios.

Pero no solo el mercado financiero agota parte de su recorrido de mejora. También el mercado de trabajo experimenta cambios de fondo ya que mientras entre 2003 y 2006, el salario medio mensual evolucionó de manera positiva en términos nominales, no fue así en términos reales (según datos de la OCDE).

Por consiguiente, los asalariados son los primeros en acusar la creciente insolvencia al acceso a la vivienda en propiedad. Y los territorios con precios de vivienda más elevados (Madrid, Euskadi, Catalunya y Baleares) son los que sufren de manera más notable el impacto de los cambios en las condiciones de financiación. Los riesgos que se avecinaban fueron alertados por alguna autoridad monetaria y no es casualidad que se produzca en un corto período de tiempo la retirada de las principales entidades financieras en el la promoción de vivienda.

Hasta mediados de 2007, el mercado de la vivienda había experimentado cambios en un contexto de evolución sostenida. Sin embargo, durante el verano del presente año, se produce la crisis de las hipotecas subprime que evidencia, más allá de los excesivos riesgos tomados por determinados mercados, la enorme velocidad y amplitud con que una crisis exógena se propaga a otros mercados financieros determinando un nuevo contexto de nuestro sistema financiero ejemplificado por una restricción de las disponibilidades crediticias y un endurecimiento de las condiciones de financiación. Decir también que nuestro país ha encajado *el tsunami subprime* mucho mejor de lo que lo han hecho los mercados financieros europeos y americanos.

Pero tampoco este hecho sería el más relevante. La confianza en el sector de la vivienda se resiente y tanto la demanda extranjera como la demanda interna aplazan cualquier decisión de compra. Aplazamiento con opciones inversoras alternativas a la de vivienda. Y este hecho marca hoy por completo la evolución del sector vivienda. No olvidemos que la principal componente de demanda de vivienda durante estos años ha sido la demanda de mejora.

Durante este ciclo de crecimiento económico, los excluidos del mercado de la vivienda libre han encontrado escasas opciones alternativas puesto que el mercado de segunda mano rápidamente se ha aproximado en precios al de la vivienda nueva, la vivienda de alquiler no tiene la presencia que le correspondería, y las viviendas con algún tipo de ayuda pública no han representado más del 10% de las viviendas construidas durante el período y con una incidencia muy desigual según comunidades autónomas.

Por consiguiente, a medida que los precios han aumentado y, en aquellos mercados con precios superiores el contingente de familias que progresivamente

se habían visto descolgadas del acceso a la vivienda en propiedad, durante la segunda mitad del ciclo inmobiliario, se ha disparado por efecto de la guinda *subprime*.

Actualmente acumulamos la población con menores niveles de renta y que ha ido quedando excluida del acceso a la vivienda, y una desconfianza por parte de la demanda solvente que congela su decisión de compra. A esta problemática debemos añadir la de las familias que se endeudaron sin límite sin prever que los tipos de interés variable podían evolucionar al alza.

Sobre este último frente, merece señalar que mientras el valor agregado de nuestras hipotecas en porcentaje del PIB es menor que el de la UE, prácticamente la totalidad de nuestras hipotecas lo son a interés variable cuando en la UE alcanzan alrededor del 50%. Evidentemente, este hecho acarrea riesgos adicionales al aterrizaje del ciclo alcista y es ahora cuando se echa en falta la batería de iniciativas legislativas (proyecto de ley del mercado de valores, proyecto de ley reguladora del fondo de reserva de la seguridad social, proyecto de ley de regulación del mercado hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia, proyecto de modificación de los coeficientes de inversión, recursos propios, obligaciones de información de los intermediarios...) que por diversas razones están atascadas y que debieran haber contenido la situación heredada.

Hemos tratado de describir a vuelo de pájaro el momento por el que atraviesa el mercado de la vivienda en España. Mantenemos un buen potencial junto a déficits a resolver y factores de riesgo a afrontar. Al final, la importancia que merecen las iniciativas en materia de vivienda no derivan tanto de sus efectos sobre la vivienda, como del hecho de que no hay motor alternativo que garantice el ritmo deseado de crecimiento de nuestra economía. Es ahí donde la salud de este sector de actividad económica adquiere su verdadera dimensión.

### **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 21'64% del coste de la vivienda para el promotor lo constituyen impuestos, esto es, de cada 100 euros de coste para él, los tributos tienen la culpa de más de

21 euros. Visto de otra forma, de cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda de nueva construcción, 17 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 (CC.AA.) lo han incrementado un 100%, pasando el tipo impositivo del 0'5 en 2001 al 1% en 2007.

- ✓ Por lo que se refiere al resto de impuestos se puede decir lo siguiente: en el IVA ya se establece un tipo reducido, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas sólo se aplica en "sustitución del IVA", y el resto de los tributos son locales.
- ✓ Como no se trata de tributos no se han cuantificado los costes de honorarios notariales y registrales, pero no son desdeñables. Al tratarse de operaciones relacionadas con inmuebles lo habitual es documentarlas en escritura pública y registrarlas, por lo que en una promoción tipo como la que ponemos por ejemplo se pagarán repetidamente.
- ✓ 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 el propietario se beneficia de la 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 IRPF 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 más de 1.500 euros.

- ✓ La fiscalidad del alquiler la podemos ver desde dos puntos de vista:
  - Propietario: consideramos que se ha hecho un notable esfuerzo para incentivar fiscalmente la salida al mercado de vivienda en alquiler con una mayor flexibilidad en la deducción de gastos en el IRPF y

estableciendo porcentajes de reducción del rendimiento neto (50% en general y 100% si el inquilino es joven). Además, parece que en el futuro se intentará acortar el plazo para el desahucio por impago, aspecto que nada tiene que ver con la fiscalidad pero que, sin duda, puede dar una mayor seguridad jurídica a esta forma de rentabilizar la inversión inmobiliaria.

- Inquilino: en la actualidad el inquilino, salvo en algunas Comunidades Autónomas, no tiene ninguna ventaja tributaria. No obstante, para el futuro se proyecta establecer una deducción estatal, similar a la regulada para la adquisición de vivienda aunque todo parece indicar que estará limitada a las rentas bajas y medias bajas.
- ✓ En cuanto a las fórmulas colectivas de inversión, pasamos a analizar tres modalidades:
- Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas: podemos decir que se ha mejorado sensiblemente en el sentido de que se ha flexibilizado, y sus requisitos se han racionalizado. En definitiva, pensamos que es una excelente opción para patrimonios medianos que deciden dedicarse al alquiler gestionándolo directamente.
  - Las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, aunque también se ha modificado su regulación para flexibilizar un tanto su funcionamiento sin que pierdan la tributación al 1%, creemos que son unos vehículos de inversión que no crecerán más, pero que satisfacen las expectativas de un determinado tipo de inversor con perfil conservador.
  - Los REIT's: nos hacemos eco de la creciente demanda de este tipo de entidades existentes en bastantes países, sociedades de gestión inmobiliaria que cotizan en bolsa, que pueden canalizar la inversión inmobiliaria hacia una gestión profesional más dinámica que la de las Instituciones de Inversión Colectiva y con mayor rentabilidad pero, consecuentemente, con algo más de riesgo. Es muy probable que en un futuro cercano se regulen estas entidades, lo cual puede ayudar a revitalizar el sector.

#### 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, siete veces esta modalidad del Impuesto.

En la reforma de este gravamen, naturalmente, habrá que contar con las CC.AA. 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.

- ✓ También respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hacemos una llamada a las CC.AA. para que terminen con una utilización de su capacidad normativa que, a nuestro juicio, es perniciosa: incrementar el tipo impositivo de la modalidad Actos Jurídicos Documentados cuando se renuncia a la exención de IVA en una transmisión inmobiliaria.

Precisamente la Directiva Comunitaria que regula el IVA permite esta renuncia a la exención cuando la transmisión se realiza entre empresarios para que no se encarezca la operación, ya que si opera la exención se gravaría con la modalidad Transmisiones Patrimoniales, menos perfecta técnicamente que el IVA al no tener el mecanismo de repercusión y deducción.

- ✓ Aunque en nuestro estudio no hemos tratado los costes de la rehabilitación y reparación de edificios destinados a vivienda, sí nos parece interesante reflexionar brevemente sobre el tema, ya que la reactivación de esta parcela de la construcción podría coadyuvar a emplear mano de obra excedente del sector, que además es de mayor cualificación, y contribuye a que el desarrollo sea sostenible en la medida que permite mantener la oferta de vivienda sin desarrollar nuevos suelos.

En resumen, se propone dulcificar los requisitos establecidos para que una obra se califique como rehabilitación, lo cual permitiría, por ejemplo, que el tipo impositivo de IVA aplicable a la ejecución de obra sea del 7 en vez del 16%.

Asimismo, se propone que no sólo las obras de albañilería con destinatarios personas físicas o comunidades de propietarios se beneficien del tipo

reducido del 7%, sino también todas las de reparación y renovación para particulares.

- ✓ En cuanto al alquiler, y como medida complementaria para abaratar la adquisición de viviendas destinadas a este fin, al igual que ocurre con las adquiridas por empresas que aplican en el Impuesto sobre Sociedades el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, se propone la aplicación del tipo del 4% a toda adquisición de vivienda que su propietario vaya a destinar al alquiler.
- ✓ En el ámbito de la tributación local, cuando se realiza una construcción, se devenga el Impuesto sobre Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO) y, normalmente, la tasa por otorgamiento de licencia urbanística. Aunque técnicamente el ICIO sea un impuesto indirecto cuyo hecho imponible es la realización de la construcción u obra y la tasa tiene su razón de ser en el servicio que el Ayuntamiento presta o en la realización de actividades administrativas de carácter local, la realidad es que cuando se va a iniciar una promoción, en la mayor parte de municipios, hay que satisfacer ICIO y tasa.

Algunos municipios utilizan la posibilidad que da la Ley de Haciendas Locales de que las ordenanzas fiscales permitan deducir de la cuota del ICIO el importe de la tasa.

Proponemos que, si no se quiere suprimir dicha tasa, la Ley de Haciendas Locales la declare obligatoriamente deducible del ICIO.

## CAPÍTULO II

### 1. Fiscalidad asociada a la venta, 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 el día 30 de octubre de 2004 un terreno urbano de 1.600 metros cuadrados, adquirido por el vendedor el 2 de noviembre de 1983 a un precio de 50.000 €, con el objeto de construir diez viviendas unifamiliares. El terreno lo adquiere el promotor por 270.000 €. El valor catastral del terreno en la fecha de la compra era de 160.000 €. El promotor solicitará un crédito hipotecario, para hacer frente a parte del pago del terreno. 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 (en algunas CC.AA. está prohibida esta cláusula).

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

1.1 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. Conviene recordar que si la adquisición del terreno se hubiera realizado después del 20 de enero de 2006, el vendedor habría tributado en su IRPF por la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida a partir de dicha fecha. El gravamen aplicable habría sido el 15% si la transmisión se produjo en 2006 y el 18% si fuera en 2007.

1.2. Por la compra del terreno el promotor debe ingresar la cantidad de **18.900 €** a la Administración Autonómica correspondiente, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP).

$$(270.000 \times 7\%) = 18.900 \text{ €}$$

- 1.3. Asimismo debe liquidarse al Ayuntamiento por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) la cantidad de **28.800 €.**

$$(160.000 \times 60\%) \times 30\% = 28.800 \text{ €}$$

- 1.4. 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 (AJD). Por ello el promotor debe satisfacer la cantidad de **3.760 €.** Este importe se ingresa en las arcas de la Administración Autonómica correspondiente.

$$(376.000 \times 1\%) = 3.760 \text{ €}$$

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

- 1.5. 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 1.000.000 €, quedando reflejado en el Proyecto de Ejecución y teniendo que liquidar el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por la cantidad de **40.000 €.** en el Ayuntamiento.

$$(1.000.000 \times 4\%) = 40.000 \text{ €}, \text{ suponiendo que el municipio haya fijado el tipo máximo permitido por la Ley de Haciendas Locales.}$$

- 1.6. 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 **30.000 €.**

$$(1.000.000 \times 3\%) = 30.000 \text{ €}$$

Nota: Cada Ayuntamiento exigirá aquellas que tenga aprobadas en las ordenanzas fiscales. La cantidad a pagar dependerá del municipio correspondiente, hemos estimado que, aproximadamente, pueden suponer un 3% del valor de la obra.

- 1.7. Se contrata la construcción de las diez viviendas de la promoción con una empresa constructora, al tiempo que se solicita un préstamo hipotecario por importe de 1.072.000 € para financiar los gastos totales de la obra que se presupuestaron en 1.340.000 €. 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 **17.720 €** que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autonómica correspondiente.

$$(1.772.000 \times 1\%) = 17.720 \text{ €}$$

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

1.8. 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.

1.8.1. 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 **13.400 €**.

$$(1.340.000 \times 1\%) = 13.400 \text{ €}$$

1.8.2. Por la escritura de División horizontal paga por el mismo Impuesto que en el apartado anterior un importe de **16.100 €**.

$$(270.000 + 1.340.000) \times 1\% = 16.100 \text{ €}$$

1.9. <sup>1</sup>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 **21.480 €**.

$$(376.000 + 1.772.000) \times 1\% = 21.480 \text{ €}$$

1.10. Las viviendas fueron vendidas al precio de 2.100.000 €, es decir 210.000 € cada una, repercutiendo el Impuesto sobre el Valor Añadido al 7% por un total de **147.000 €**.

$$(2.100.000 \times 7\%) = 147.000 \text{ €}$$

1.11. Durante los 3 años que dura la obra el promotor paga el I.B.I. con una bonificación del 90%, totalizando **384 €**.

$$[(160.000 \times 0,8\%) - 0,9 (160.000 \times 0,8\%)] \times 3$$

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%).

---

<sup>1</sup> Hay que tener en cuenta que el artículo 216 del Reglamento Hipotecario establece que no es necesaria la escritura pública para la distribución del crédito hipotecario entre varias fincas.

1.12. 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 **5.610 €**. El valor catastral del terreno a la fecha de la venta es de 170.000 €, habiendo transcurrido 3 años desde que lo compró.

$$(170.000 \times 0,11) \times 0,30 = 5.610 \text{ €}$$

1.13. Las viviendas son adquiridas por diez familias, sin que haya posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario concertado por el promotor y la entidad financiera. Cada familia solicita un préstamo de 168.000 €. Al escriturar el préstamo hipotecario se paga por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en este caso **26.800 €** que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autonómica correspondiente.

$$(2.680.000 \times 1\%) = 26.800 \text{ €}$$

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

1.14. 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 **21.000 €**.

$$(2.100.000 \times 1\%) = 21.000 \text{ €}$$

1.15. 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. 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**

Apartado	CONCEPTO	IMPUESTO	COSTE	ADMINISTRACIÓN
1.0	Compra del terreno	---	270.000	---
1.1	Ganancia venta del terreno	IRPF	0	Estatal
1.2	Compra del terreno	ITP	18.900	Autonómica
1.3	Venta del terreno	IVTNU	28.800	Local
1.4	Préstamo adquisición terreno	AJD	3.760	Autonómica
1.5	Licencia de obra	ICIO	40.000	Local
1.6	Varios	Tasas	30.000	Local
1.7	Coste construcción	---	1.340.000	---
1.7	Ampliación préstamo	AJD	17.720	Autonómica
1.8.1	Escritura declaración obra nueva	AJD	13.400	Autonómica
1.8.2.	Escritura división horizontal	AJD	16.100	Autonómica
1.9	Redistribución préstamo	AJD	21.480	Autonómica
1.11	Propiedad terreno por el promotor	IBI	384	Local
1.12	Venta de viviendas	IVTNU	5.610	Local
	<b>Coste para el promotor</b>	---	<b>1.806.154</b>	---
	Beneficio del promotor (sin intereses ni gastos generales)	---	293.846	---
	Precio de venta	---	2.100.000	---
1.10	Venta de viviendas	IVA	147.000	Estatal
1.13	Hipoteca comprador	AJD	26.800	Autonómica
1.14	Escritura compra	AJD	21.000	Autonómica
	<b>Coste para el comprador</b>		<b>2.294.800</b>	
	<b>Total Impuestos</b>		<b>390.954</b>	

	Impuestos / coste promotor		21,64%	
	Impuestos / coste comprador		17%	

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

CONCEPTO IMPOSITIVO	IMPORTE	%
Impuesto sobre Transmisiones modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP)	18.900	4,83%
Impuesto sobre Transmisiones modalidad Actos Jurídicos Documentados (AJD)	120.260	30,76%
<b>Recaudado por la Administración Autónoma</b>	<b>139.160</b>	<b>35,59%</b>
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	40.000	10,23%
Tasas	30.000	7,67%
Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos Urbanos (IVTNU)	34.410	8,80%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	384	0,09%
<b>Recaudado por la Administración Local</b>	<b>104.794</b>	<b>26,80%</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	147.000	37,60%
<b>Recaudado por la Administración Estatal</b>	<b>147.000</b>	<b>37,60%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>390.954</b>	<b>100,00%</b>

## Tipos de gravamen y bonificaciones del ITP y AJD regulados por las CC.AA. en 2007

ITP y AJD (datos en %)		Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	C y L	C.-L Man	Cataluña	Extremadura	Galicia	Madrid	Murcia	Rioja	Valencia	Común
Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)	Bienes Inmuebles y constitución derechos reales	7	7	7	7	6,5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6
	Viviendas protegidas ó con requisitos (valor, joven, familia numerosa, discapacitados, sociedades etc.)	3,5	3	3	1-3	6	5-4	4	6	5	6-3	4	4	4	3-4-5	4	
	Inmuebles incluidos en transmisión global de negocio con requisitos			3													
	Adquisición vivienda por empresario al que se aplique PGC de e.Inmob. Con requisitos	2												2			
	Transmisión a empresas inmobiliarias para adquirir nueva vivienda		2	3													
	No renuncia a la exención IVA cuando es posible		2	2	3		4				3			3	2		
	Especial situación inmueble				0,5			2									
	Bonificación cuota transmisión a empresa aplique PGC de E.I.									70							
	Bonificación ciertos arrendamientos										100						
	Bonificación vivienda habitual										20						
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	Documentos notariales, general	1	1	1	1	0,75	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,5
	Vivienda e hipoteca para vivienda												0,4-1			0,1	
	Tipo reducido para adquisiciones de vivienda y préstamos hipotecarios para colectivos	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,3-0,65-0,15	0,3-0,1	0,5	0,1	0,4	0,75	0,2	0,1	0,4-0,5	0,1	
	Transmisiones inmuebles con renuncia a la exención IVA	2	1,5	1,5	1,5		1,5	1,5		1,5	2	2	1,5	1,5	1,5	2	
	Obra nueva y div. Horizontal para alquiler			0,3	0,5												
	Adquisición vivienda por empresario al que se aplique PGC de E.I. para alquilar			0,3													
	Bonificación cuota AJD (DN) declaración obra nueva o div horizontal. destino alquiler											75					
Bonificación relacionados con viviendas protección autonómica											50						

## 2. Fiscalidad de la propiedad

Dos personas adquieren el 3 de diciembre de 2006 sendas viviendas, en un caso para que constituya su residencia habitual, y en el otro para segunda residencia. El precio de ambas viviendas es de 180.000 €, teniendo un valor catastral de 80.000 €, correspondiendo 18.000 € al terreno y el resto a la construcción. Para realizar la primera compra se concierta un préstamo hipotecario con una entidad financiera por 144.000 € a satisfacer en 20 años a un tipo de interés anual del 5,30%. En 2007 siguen utilizando, uno de ellos, el inmueble como vivienda habitual y, el otro, como segunda residencia.

### 2.1 Vivienda habitual

- En el mes de Junio de 2008 se presenta la declaración por el **Impuesto sobre el Patrimonio** de 2007. La vivienda se valora por el mayor de los tres importes siguientes: valor catastral, precio de adquisición o el valor comprobado por la Administración. En este caso la vivienda goza de una exención de 150.253 €. Suponiendo que el valor del restante patrimonio de la persona asciende a 90.000 €, una vez deducida la deuda pendiente por el préstamo y el mínimo exento de 108.182,82 €, no deberá ingresar cantidad alguna:

Base liquidable = 29.746,97 + 90.000 - 23.050,93 - 108.182,18 = 0

139.482 € es la deuda pendiente a 31 de diciembre pero sólo se tiene en cuenta la proporcional a la parte de vivienda que no queda exenta

Cuota íntegra: 0

- 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 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.
- En principio, salvo que haya deducido por una vivienda anterior, 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 € de las cantidades satisfechas. Este porcentaje podría ser diferente si la Comunidad Autónoma de residencia hizo uso de sus competencias para

modificar los establecidos en la normativa estatal. Esta deducción asciende a **1.352,25 €**

$$(9.015 \times 0,15) = 1.352,25$$

- En el mes de Noviembre de 2007 se satisface al Ayuntamiento el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** por una cantidad de **640 €**

$(80.000 \times 0,8\%) = 640 \text{ €}$ ; El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%

- Por lo tanto, el propietario de la vivienda habitual, el primer año después de su adquisición obtendrá un ahorro fiscal de **712,25 €** (640 - 1.352,25).
- No debemos perder de vista que el propietario de una vivienda, por la contratación de suministros y por el consumo que realice pagará también un precio sobre el que va girar también el correspondiente IVA.

CONCEPTO IMPOSITIVO	IMPORTE	ADMINISTRACIÓN
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	640	Local
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	0	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	-1.352,25	Estatal
Ahorro Fiscal	712,25	

- Las Comunidades Autónomas tienen competencia para regular una reducción propia para la vivienda. A continuación recogemos las vigentes para el año 2007.

Regulación de la deducción por vivienda en las CC.AA.

	Andalucía	Asturias	Illes Balears	Canarias	Cantabria	Castilla y León	Cataluña	Extremadura	Murcia	La Rioja	Valencia
General				Tipos incrementados			Tipos incrementados				
Para jóvenes	3 por 100 y R		6,5 por 100 y R			5 por 100 y R	Tipos incrementados	3 por 100 y R	3 -5 por 100 y R	3 -5 por 100 y R	3 por 100 y R
Para VPO	2 por 100 y R	109 €									
Para discapacitados		3 por 100 y R					Tipos incrementados				3 por 100 y R
Para víctimas terrorismo								3 por 100			
2ª vivienda					10 por 100 y R					7 por 100 y R	

R = Requisitos

## 2.2 Segunda vivienda

- En el mes de Junio de 2008 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 180.000 €, por ser el mayor valor de los establecidos en la Ley del Impuesto 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 90.000 €, una vez deducido el mínimo exento de 108.182,82 €, deberá ingresar 323,63 €, de los cuales corresponden al inmueble **215,75 €**

Base liquidable = 180.000 + 90.000 - 108.182,18 = 161.818 €

Cuota íntegra: 323,63 €

Tipo 0,2%

Inmueble: (180.000 x 323,63) / 270.000 = 215,75 €

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 al tipo del 2% sobre el valor catastral (1,1% si éste fue revisado con posterioridad a 1 de enero de 1994). El coste fiscal, suponiendo un tipo marginal del 43%, asciende a **688 €**

$(80.000 \times 2\%) \times 43\% = 688 \text{ €}$

- En el mes de Noviembre paga al Ayuntamiento el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** por una cantidad de **640 €**

$(80.000 \times 0,8\%) = 640 \text{ €}$ ; El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%

- Coste para el propietario de segunda vivienda:

CONCEPTO IMPOSITIVO	IMPORTE	PORCENTAJE	ADMINISTRACIÓN
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	640	41,46 %	Local
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	215,75	13,97%	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	688	44,57%	Estatal *
<b>Coste Fiscal</b>	<b>1.543,75</b>		

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

## RESUMEN DE LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Fiscalidad de la propiedad	Vivienda habitual	Segunda vivienda
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	640	640
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	0	215,75
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	-1.352	688
<b>Coste Fiscal</b>	<b>- 712</b>	<b>1.543,75</b>

### 3. Fiscalidad del alquiler

El día 1 de enero de 2007 se firma un contrato de arrendamiento de inmueble, para destinarlo a vivienda, que había sido adquirida por el propietario por 150.000 €, 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 90.000 €. El inquilino tiene una base imponible inferior a 12.000 €.

#### 3.1. Arrendatario

- Respecto a la declaración del **Impuesto sobre la Renta**, no pudo aplicar ninguna deducción por las cantidades satisfechas por el alquiler.
- Algunas Comunidades Autónomas han regulado una deducción propia por alquiler de vivienda. Al final de esta sección recogemos las vigentes para el año 2007.

#### 3.2 Medidas para el apoyo a la emancipación e impulso del alquiler para 2008

- Respecto al **Impuesto sobre la Renta**, si la base imponible del IRPF del inquilino es igual o inferior a 12.000 € podrá aplicar una deducción del 15 por 100, con un base máxima de deducción de 9.015 €. Si la base imponible está comprendida entre 12.000,01 y 24.020 € la base máxima de la deducción será la que resulte de aplicar la siguiente ecuación:

$$B = 9.015 - 0,75 (\text{base imponible} - 12.000)$$

Suponemos que la parte autonómica de la deducción, salvo regulación propia, será la diferencia entre (10,05 y el 15 por 100). El inquilino tendrá derecho a una deducción de **1.116 €**.

$$(620 \times 12) \times 15\% = 1.116 \text{ €}$$

**Año 2008**

CONCEPTO	IMPORTE
Pago del alquiler	7.440
Deducción (IRPF)	-1.116
<b>Coste del alquiler</b>	<b>6.324</b>
<b>Ahorro</b>	<b>15 %</b>

- También existirá una ayuda de apoyo a la emancipación de 210 € mensuales durante 4 años, siempre que el arrendatario tenga entre 22 y 30 años y unos ingresos inferiores a 22.000 € brutos anuales. Además, una cantidad única de 120 € si se constituye aval con un avalista privado como garantía del arrendamiento y un préstamo sin intereses de 600 € por una sola vez cuando se extinga la fianza prestada en garantía del arrendamiento.

CONCEPTO	IMPORTE
Pago del alquiler	7.440
Deducción (IRPF)	- 1.116
Apoyo a la emancipación	- 2.520
<b>Coste del alquiler</b>	<b>3.804</b>
<b>Ahorro</b>	<b>48,87 %</b>

### 3.3 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.

Alquiler anual = 620 x 12 meses = 7.440 €. Llevando ese importe a la escala de gravamen establecida en la Ley del Impuesto 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 263,63 €, suponiendo que el valor de otros bienes y derechos asciende a 90.000 €. El importe del coste impositivo atribuible al inmueble **164,45 €.**

Base liquidable = 90.000 + 150.000 - 108.182,18 = 131.818 €

Cuota íntegra: 263,63 €

Tipo 0,2%

Inmueble:  $(150.000 \times 263,63) / 240.000 = 164,45 \text{ €}$

- En cuanto a la declaración del **Impuesto sobre la Renta** tendrá que imputar, como rendimiento del capital inmobiliario, la diferencia entre los ingresos totales devengados por el arrendamiento y los gastos considerados deducibles que, en principio, serán todos los necesarios, con el matiz de que los gastos de financiación y los de reparación y conservación están limitados por la cuantía de los ingresos. Cuando se alquila una vivienda, el rendimiento neto se reduce en un 50%. Por ello ingresó (suponiendo un tipo marginal del 43%) **677,03 €.**

Ingresos íntegros.....	7.440,00 €
(620x12)	
- Gastos deducibles: .....	- 4.291,00 €
Comunidad :	600
I.B.I. :	250
Ascensor :	60
Amortización:	3.381
Rendimiento Previo .....	3.149,00 €
Reducción (50%) .....	- 1.574,50 €
Rendimiento Total .....	1.574,50 €

Si el alquiler es de vivienda, el inquilino tiene entre 18 y 35 años y su rentas netas del trabajo o empresariales superan en 2007 los 5.990,40 €, el rendimiento será cero al aplicar una reducción del 100 por 100.

- Resumen del coste fiscal para el arrendador

CONCEPTO	IMPORTE	PORCENTAJE	ADMINISTRACIÓN
Contrato de alquiler (TPO)	30,77	2,74%	Autonómica
Impuestos Bienes Inmuebles (IBI)	250	22,27%	Local
I. Patrimonio (IP)	164,45	14,65%	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	677,03	60,33%	Estatal
<b>Total coste fiscal</b>	<b>1.122,25</b>	<b>100%</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 de financiación,

conservación y reparación no estarían limitados al importe de los ingresos, pero no se aplicaría la reducción del 50% (ni del 100% con inquilinos jóvenes) establecida para los arrendadores de vivienda que no realizan actividad. Por contra, el valor del inmueble, como bien afecto al negocio, estaría exento en el Impuesto sobre el Patrimonio y podría gozar de una reducción del 95% o más en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones siempre que la actividad de arrendamiento fuera su principal fuente de renta.

**RESUMEN DE LA FISCALIDAD DEL ALQUILER**

Fiscalidad del alquiler	Arrendatario 2007	Arrendatario 2008	Arrendador
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	---	---	250
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	---	---	164,45
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	---	- 1.116	677,03
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	---	---	30,77
Ayuda Estado	---	- 2.520	---
<b>Ahorro / Coste Fiscal</b>	<b>0</b>	<b>- 3.636</b>	<b>1.122,25</b>

Regulación de la deducción por alquiler en las CC.AA.

	Andalucía	Asturias	Illes Balears	Canarias	Cantabria	Castilla y León	Cataluña	Extremadura	Galicia	Madrid	Valencia
General		5 por 100 y R		15 por 100 y R		15 por 100 y R					10 por 100 y R
Para jóvenes	15 por 100 y R		10 por 100 y R		10 por 100 y R		10 por 100 y R	10 por 100 y R	10 por 100 y R	20 por 100 y R	
Para mayores					10 por 100 y R		10 por 100 y R				
Para discapacitados					10 por 100 y R		10 por 100 y R	10 por 100 y R			
Para familias numerosas							10 por 100 y R				
Medio Rural u otros		10 por 100 y R				20 por 100 y R					
Por la realización de una actividad											10 por 100 y R

R = Requisitos

#### 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. El tipo impositivo aplicable a los rendimientos obtenidos sería el general, 32,5% en 2007 y 30% en 2008, o el de empresas de reducida dimensión 30 - 25% en cualquiera de esos ejercicios.

El valor de las participaciones en esa sociedad estará exento en el Impuesto sobre el Patrimonio en la medida en que los bienes y derechos de la entidad estén afectos a actividades económicas, para lo cual será determinante que el arrendamiento se realice como actividad económica y que el propietario de las participaciones detente un porcentaje superior al 5% o, al menos, con su grupo familiar el 20%, que ejerza funciones de dirección él o alguien de su familia y que obtenga de la entidad su mayor fuente de renta.

Si no se considera realizado el alquiler como actividad económica, el efecto es que el valor de las participaciones queda lastrado a efectos de la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio, ya que el valor exento de las participaciones sólo alcanza a la parte correspondiente a la proporción entre activos necesarios para el desarrollo de la actividad menos deudas, entre el valor del patrimonio neto de la entidad. Asimismo, esta circunstancia podría impedir la aplicación de la reducción del 95% en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Por otra parte existe un régimen especial introducido por el Real Decreto-Ley 2/2003 y, posteriormente, modificado por la ley 23/2005, de 18 de noviembre, sobre las medidas fiscales en materia tributaria para el impulso a la productividad 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 90% según los casos. Los requisitos para aplicar este régimen son:

- El número de viviendas arrendadas en cada período impositivo sea en todo momento igual o superior a 10.
- La superficie construida de cada vivienda no puede exceder de 135 metros cuadrados.
- Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 7 años.
- Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble.
- En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por 100 de las rentas, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período

mínimo de mantenimiento de los siete años, tengan derecho a la aplicación de la bonificación del 85 por 100.

## **5. Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) de carácter inmobiliario**

Las IIC inmobiliarias son aquellas de carácter no financiero que tienen por objeto principal la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Se consideran inversiones en inmuebles de naturaleza urbana:

- ❑ Las inversiones en inmuebles finalizados.
- ❑ Las inversiones en inmuebles en fase de construcción, incluso si se adquieren sobre plano, siempre que el promotor o constructor haya obtenido la autorización o licencia para edificar.
- ❑ La compra de opciones de compra cuando el valor de la prima no supere el 5 por 100 del precio de ejercicio del inmueble, así como los compromisos de compra a plazo de inmuebles, siempre que el vencimiento de las opciones y compromisos no supere el plazo de dos años y que los contratos no establezcan restricciones a su libre transmisibilidad.
- ❑ La titularidad de cualesquiera otros derechos reales sobre bienes inmuebles, siempre que les permita cumplir su objetivo de ser arrendados.
- ❑ La titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

### **5.1. Forma jurídica**

- ❑ Fondos de inversión inmobiliaria (FII): son patrimonios separados sin personalidad jurídica pertenecientes a una pluralidad de inversores con un mínimo de 100. Deberán tener un patrimonio mínimo inicial de nueve millones de euros, totalmente desembolsado. Están administrados por una entidad gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del fondo, con el concurso de un depositario.
- ❑ Sociedades de inversión inmobiliaria (SII): son sociedades anónimas que dispondrán de un capital mínimo de nueve millones de euros totalmente desembolsado desde su constitución. La gestión podrá encomendarse a una gestora y el número de accionistas no podrá ser inferior a 100.

### **5.2. Régimen de tributación IIC y de los socios**

#### **5.2.1. Impuesto sobre Sociedades**

- ❑ Las IIC gozan de una tributación del 1 por 100 si se mantienen los inmuebles que constituyen el activo sin vender durante un período mínimo de 3 años desde su adquisición, salvo autorización expresa de la CNMV. El objeto exclusivo deberá ser la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento y, además, el

valor de las viviendas, las residencias estudiantiles y las de tercera edad representen conjuntamente, de forma directa o indirecta, al menos, el 50 por 100 del total del activo. A partir de 2005 este régimen especial se amplía a aquellas IIC que, además de dicha actividad de arrendamiento principal, desarrollen actividades de promoción de viviendas con la finalidad de destinarlas al arrendamiento. Es decir, ya no han de tener como objeto social exclusivo la inversión en inmuebles urbanos para su arrendamiento. En este caso deberán cumplir los siguientes requisitos:

- La actividad de promoción no podrá suponer en inversión de más del 20 por 100 del activo de la entidad.
  - Los inmuebles que se construyan deberán permanecer arrendados o destinados al arrendamiento como mínimo 7 años.
  - La actividad de promoción y la de arrendamiento deben ser objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente.
- Los socios personas jurídicas no tienen derecho a practicar ninguna deducción por doble imposición por los resultados que perciban de las IIC. En el reembolso o transmisión de las participaciones el partícipe puede obtener una renta por la diferencia entre el precio de reembolso y el de adquisición que tributará en el Impuesto normalmente.

### **5.2.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

- Los partícipes tributarán cuando vendan sus participaciones generándose para ellos ganancias o pérdidas patrimoniales que se gravan como renta del ahorro al tipo del 18 por 100. Los resultados que repartan las IIC también se gravan al 18% como renta del ahorro, integrándose al 100 por 100 como rendimiento de capital mobiliario sin que sea de aplicación la exención para dividendos. No se tributará cuando el importe obtenido por la transmisión de participaciones en un fondo de inversión se reinvierta en la adquisición de participaciones en otro.

### **5.2.3. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**

- Gozan de exención, en la modalidad de operaciones societarias, para las operaciones de constitución, aumento de capital, fusión y escisión, así como las aportaciones no dinerarias que sean realizadas cuando su

objeto social exclusivo sea la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, siempre que, además, las viviendas, las residencias estudiantiles y las residencias de la tercera edad, representen conjuntamente al menos el 50% del total del activo.

- Gozan, asimismo, de una bonificación del 95% de la cuota del impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que las sociedades o fondos mantengan los inmuebles en su activo durante tres años desde su adquisición, salvo autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).
  
- El Gobierno ha aprobado un Proyecto de modificación del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva, de manera que las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria puedan acogerse a los beneficios de financiación pública recogidos en el régimen de las VPO. De esta manera, podrán disponer de una mayor capacidad de endeudamiento.

## **6. REIT's una opción para el futuro**

Últimamente, en los medios de comunicación está proliferando la opinión de que podría ser interesante que en España se implantasen estas nuevas entidades. Las llamadas REIT, Real Estate Investment Group, con origen en EE.UU. se han adoptado con una configuración parecida en países como Australia, Japón o Corea y, en Europa, en Bélgica, Holanda, Francia y últimamente, en Reino Unido y Alemania.

Son sociedades cotizadas que gestionan activos inmobiliarios, obteniendo sus ingresos, fundamentalmente, del alquiler y de otros negocios sobre inmuebles.

Sus características más señaladas son que están obligadas a repartir dividendos (normalmente entre un 80 ó 90% del beneficio del ejercicio), tienen un capital mínimo muy importante, normalmente más de 15 millones de euros, unos requisitos de objeto social y composición de activos menos rigurosos que nuestras Instituciones de Inversión Colectiva, no tributan en el Impuesto sobre Sociedades y los socios tributan por los dividendos obtenidos y, en su caso, por las ganancias manifestadas en la transmisión de la participación.

Estas entidades, siendo un poco diferentes a Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, podrían venir a dinamizar el sector inmobiliario en un momento en el que ha caído en un estado de cierta atonía, atrayendo,

posiblemente, inversión extranjera y limitando la salida de inversiones españolas que buscan esta modalidad de inversión en el extranjero.

En este sentido, los REIT's vendrían a complementar el panorama de vehículos de inversión indirecta en el sector inmobiliario. De las Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliarias se diferencian en ofrecer una mayor volatilidad a cambio de una tasa comparativamente más alta de rentabilidad, estando dirigidos a un tipo de inversor con distinto perfil del binomio rentabilidad-riesgo.

7. Proyecto de ley por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria

Desde el punto de vista tributario, aunque el Anteproyecto incluía beneficios fiscales como la exención en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) para escrituras de novación modificativa de préstamos o una modificación de la base imponible, reduciéndola, en la formalización de préstamos hipotecarios, el Proyecto que tuvo entrada en el Congreso de los Diputados y que se está tramitando en la actualidad sólo contempla en este capítulo la exención en AJD de las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de hipotecas inversas.

Por otra parte, la norma es interesante en cuanto regula estas hipotecas, el seguro de dependencia, limita el cobro de comisiones y reduce aranceles notariales y registrales en las operaciones hipotecarias.