

La fiscalidad de la vivienda está dividida en muchos impuestos y depende enormemente de la comunidad autónoma en la que se posea el inmueble, sobre todo a la hora de heredarlo, cuando las diferencias son palmarias. España es uno de los países donde resulta más caro comprar una casa usada.

JUAN ARZA

España cuenta con uno de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales más altos del mundo.



Varios impuestos gravan la tenencia de una casa: el IVA, Transmisiones Patrimoniales, Patrimonio; Bienes Inmuebles, Sucesiones y Donaciones y la 'plusvalía' municipal

El mercado de la vivienda ha sufrido una depresión sin igual en los últimos siete años y ahora comienza a dar ciertos síntomas de estabilización. Pero justo cuando puede comenzar la remontada, la reforma tributaria del Gobierno aumenta la presión fiscal que sufre el mercado residencial. El amplio abanico de la fiscalidad de la vivienda ha provocado críticas de la Comisión Europea y una gran disparidad autonómica, sobre todo a causa del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Los ingresos fiscales que obtienen los ayuntamientos, las autonomías y la administración central gracias a la construcción residencial y al urbanismo volvieron a crecer en 2013 y en 2014, según los cálculos de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial. En concreto, un 11 por ciento, pero siguen estando a años luz de la época del *boom*. Si en 2006 la recaudación inmobiliaria era de 43.200 millones, ahora es de 9.300. Es decir, 34.000 millones de euros menos al año. 3,4 puntos del PIB.

Variedad de impuestos. No en vano varios impuestos gravan la tenencia de una casa: el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA, al comprar una vivienda nueva); el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; el Impuesto sobre el Patrimonio; el Impuesto sobre Bienes Inmuebles –la tasa de basuras, incluso–; el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como el Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido como la “plusvalía municipal”.

De hecho, incluso hay polémica con algunos de ellos. Por ejemplo, hay una elevada litigiosidad por la plusvalía municipal, ya que, según avaló una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, no se calcula bien, porque se aplica el gravamen sobre el porcentaje de incremento de valoración del valor actual, con lo cual en realidad se están gravando las plusvalías futuras. De esta forma, se cobra hasta un 40 por ciento más de lo debido. Además, hay sentencias de los tribunales superiores de Justicia de Cataluña y

Navarra que aseguran que no tiene sentido gravar el incremento de valor cuando este ha descendido. Es decir, se podría obtener un “crédito fiscal” por la pérdida de valor, cosa que la ley no contempla.

Sean muchos o pocos los tributos afectos a la vivienda, lo cierto es que España tiene el dudoso honor de ser el país con la fiscalidad más elevada en la compra de un inmueble residencial de segunda mano. La tributación media por este tipo de operaciones es del 7 por ciento, frente a una media mundial del 3,4 por ciento, según un estudio de la auditora UHY, que analiza el total de impuestos y costes añadidos obligatorios a pagar a los gobiernos locales, municipales y estatales por la adquisición de un inmueble residencial.

La vivienda usada, muy gravada. España cuenta con uno de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales más altos del mundo, con un porcentaje del 7 por ciento, que en determinados lugares alcanza el 10 por ciento sobre el valor de la propiedad. El coste medio en

La tributación de la vivienda

Son las autonomías las que han pisado más el acelerador de las subidas impositivas y de la desigualdad fiscal, siempre dentro de sus competencias.



impuestos y otras tasas obligatorios a la hora de la compra de una propiedad residencial de segunda mano cara, valorada por ejemplo en 2.700.000 euros, está en España en el 7 por ciento, mientras que la media en los 25 países analizados en el estudio está en el 3,4 por ciento. Países como Francia, Italia, Austria, República Checa y Alemania imponen una tasa media del 4,5 por ciento.

La gran diferencia es que para una casa normal o modesta, valorada por ejemplo en 115.000 euros, el porcentaje es el mismo mientras que en el resto de países se produce un descenso notable de la carga impositiva.

Por ejemplo, en el caso de Irlanda, que se ha decantado por un régimen fiscal más atractivo y unas cargas impositivas planas a raíz de la crisis financiera, impone unas tasas a la adquisición de propiedades de más de 1.000.000 de euros del 1,6 por ciento. En Norteamérica, en cambio, los impuestos a la adquisición de propiedades son mucho más bajos, ubicándose por lo general por debajo de 1 por ciento en los EE.UU. y no superiores al 1,9 por ciento para las casas más caras en Canadá.

Dentro de España, el porcentaje varía dependiendo de la autonomía donde se adquiera la vivienda. En regiones de marcado acento turístico como Andalucía, Islas Baleares, Cantabria y Asturias, los porcentajes sobre la compra de una propiedad suben al 8 por ciento e incluso al 10 por ciento en viviendas de más de 400.000 euros. Y en la Comunidad de Madrid baja del 7 por ciento al 6 por ciento este año. “Desde 2010, los gobiernos regionales en España han hecho un mayor uso de su criterio para establecer el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), con el resultado de que estos han subido, especialmente en zonas con un turismo de alto poder adquisitivo donde confluyen compradores

El Impuesto sobre Patrimonio, un IBI bis

A la hora de mejorar la fiscalidad que soporta la vivienda, una de las propuestas más repetidas es la de la eliminación del Impuesto sobre el Patrimonio. Es decir, que se impida a las autonomías establecerlo, ya que no resulta adecuado para conseguir una mejor distribución de la riqueza y recae principalmente sobre las clases medias, según los fiscalistas. De hecho, la Comisión Lagares que asesoró en la reforma fiscal aseguró que este tributo es, en la práctica, un “Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) bis”.

internacionales”, apunta Bernard Fay, presidente de UHY.

Esta carga fiscal en la adquisición de viviendas, unida a otros impuestos como el que grava las sucesiones y las donaciones o el patrimonio, hacen de España “un destino poco competitivo” a la hora de atraer inversores extranjeros al mercado inmobiliario. En todo caso, las compras por parte de los ciudadanos foráneos viven un incremento claro, ya que ahora suponen el 13,1 por ciento del total de transacciones, dando lugar a un nuevo máximo histórico, aunque ya con niveles de crecimiento más moderados, sobre todo por parte de ciudadanos británicos, franceses, rusos y alemanes.

Un IVA menor que la media. Los impuestos a la vivienda usada son muy altos. Sin embargo, hay que destacar que el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que grava la compra de viviendas nuevas es del 10 por ciento, uno de los más bajos de la Unión Europea. Solo tienen un tipo menor Malta –donde la vivienda está exenta–, Hungría (5%), Rumanía (6%), Portugal (8%) y Polonia (9,50%).

En el lado opuesto, los países que demandan un tipo impositivo



más elevado a la compra de la vivienda nueva son Hungría (27%), Dinamarca (25%) y Croacia, Suecia y Finlandia (todos ellos con el 25%).

En cuanto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Cataluña, Cantabria y Madrid son las comunidades autónomas con más ventajas fiscales en materia de sucesiones, mientras que Andalucía, Asturias y Murcia son las más caras, ya que aplican la normativa estatal a rajatabla. Tras las últimas reformas introducidas en materia fiscal se han incrementado, de hecho, las desigualdades en función de la comunidad autónoma en la que se resida.



Además de las excepciones que ya existían en País Vasco o Navarra, por el régimen foral, se suman las normativas autonómicas que deciden libremente la aplicación de algunos impuestos, como el de sucesiones, según un informe de Rey Quiroga Fiscalistas. Para más inri, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido, en una reciente sentencia, que el modelo que se aplica es discriminatorio para los no residentes en España, que ahora pueden acogerse también a las ventajas autonómicas.

Las diferencias no pueden ser más dispares. Según cálculos reali-

La recaudación inmobiliaria sube de nuevo

Los ingresos fiscales que obtienen los ayuntamientos, las autonomías y la Administración central gracias a la vivienda y el urbanismo volvieron a crecer en 2013 y en 2014, tras años de desplomes, según los cálculos del Instituto de Práctica Empresarial. En concreto, se incrementaron un 11 por ciento, pero siguen estando a años luz de la época del *boom*. Si en 2006 la recaudación inmobiliaria era de 43.200 millones, ahora es de 9.300. Es decir, 34.000 millones de euros menos al año. O lo que es lo mismo, nada menos que 3,4 puntos del PIB.

zados por el citado despacho, para una herencia valorada en 500.000 euros, un asturiano tendrá que pagar a la Administración más de 100.000 euros, es decir, alrededor del 21 por ciento de lo que vaya a recibir. Sin embargo, por el mismo importe, la tributación efectiva de un catalán es de 272,5 euros, es decir, un 0,05 por ciento, y la de un cántabro, 959 euros (un 0,19%). En el caso de ciudadanos españoles que viven en el extranjero, antes se aplicaba el tipo estatal, pero con la nueva reforma podrán acogerse a la situación más ventajosa. En su caso, cuando no se pueda vincular su domicilio a una comunidad autónoma concreta, se tendrá en cuenta la región donde se encuentre la mayor parte del valor de los bienes, según explicó Juan Fernández, socio de Rey Quiroga Fiscalistas. (Ver reportaje más amplio sobre el tema en páginas 42 a 45 de esta revista).

Las CC.AA. suben impuestos. En general, son las autonomías las que han pisado más el acelerador de las subidas impositivas y de la desigualdad fiscal, siempre dentro de sus competencias transferidas. En lo que va de legislatura, los incrementos de impuestos de las regiones han sido innumerables. Los

principales ejemplos, en materia de vivienda, son los siguientes. Cantabria incrementó los tipos en transmisión de inmuebles de segunda mano (en el ITP) en 2013 y en 2014 subió el gravamen a la compra de vivienda con cargo a gananciales cuando solo uno de los cónyuges es menor de 30 años (del 6 al 6,5 por ciento). Castilla y León puso límites a los beneficios fiscales en el ITP y el gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) y suprimió bonificaciones en Sucesiones. En Castilla-La Mancha se suprimieron las deducciones por inversión en vivienda habitual y se subió el ITP y AJD.

En Cataluña en 2014 se suprimió la deducción en el IRPF por inversión en vivienda habitual, se subió el ITP y AJD, se limitaron las reducciones en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y se aumentó el Impuesto sobre el Patrimonio. En Extremadura se subieron los tipos de compra de inmuebles y el de Patrimonio. En Galicia se incrementaron ITP y AJD, amén de subir Patrimonio. Madrid suprimió la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual de nueva construcción. Murcia aumentó varias veces ITP y AJD tanto en 2012 como en 2013 y 2014. En Sucesiones y Donaciones se eliminó la deducción del 99 por ciento para algunas herencias. Se incrementó el Impuesto sobre el Patrimonio, de Hidrocarburos y de la tasa de saneamiento.

La Rioja suprimió el tipo reducido de gravamen del 2 por ciento aplicable en las transmisiones de inmuebles en las que no se haya producido la renuncia a la exención de IVA. Y la Comunidad Valenciana, por último, dejó sin efecto la deducción autonómica por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual con financiación ajena. La Generalitat valenciana suprimió la regulación del tramo autonómico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual. ITP y AJD: en 2012 se eleva al 1,3 por



Los ingresos que obtienen los ayuntamientos, las autonomías y la administración central gracias a los impuestos que gravan la construcción volvieron a crecer en 2013 y 2014.

ciento el tipo de gravamen aplicable con carácter general en la modalidad de AJD con efectos hasta el 31 de diciembre de 2012. Se elevó del 8 por ciento al 10 por ciento el tipo para bienes inmuebles usados. En el Impuesto de Patrimonio se eliminó en 2012 la bonificación del cien por cien.

La reforma fiscal. Con este contexto como punto de partida, la comisión de “sabios” fiscales que capitaneó Manuel Lagares elaboró una propuesta de profunda reforma fiscal de la vivienda, pero el Ministerio de Hacienda no ha adoptado la mayoría de sus propuestas. Se ha limitado, en su reforma fiscal —que entró en vigor el 1 de enero— a eliminar parte de los coeficientes de abatimiento y la totalidad el de corrección monetaria en las ventas de viviendas antiguas, así como a reducir las exenciones fiscales al alquiler, pese a la apuesta que ase-

gura hacer el Ejecutivo de Rajoy por el arrendamiento, en un momento de escasas ventas, por el desempleo y cierta cerrazón crediticia de la banca.

En concreto, el Gobierno ha suavizado el “hachazo” fiscal a la vivienda de segunda mano y mantendrá los coeficientes de abatimiento, que reducen la factura impositiva de las ganancias patrimoniales de bienes comprados antes de 1995, aunque con un límite: solo se podrán aplicar sobre los primeros 400.000 euros del valor de transmisión. En cuanto al coeficiente de corrección monetaria, este paliaba en parte el efecto de la inflación sobre el precio de la vivienda, con lo que ahora se pagará mucho más por vender viviendas, especialmente las más antiguas.

¿Y qué proponía, en cambio, la comisión de expertos que dirigía Lagares?

Para empezar, demandaron que se suprima la deducción por inversión en vivienda a quienes la disfrutaban actualmente, o sea, con carácter retroactivo, una propuesta que comparte Bruselas. El Gobierno eliminó este incentivo para las nuevas adquisiciones a partir del 1 de enero de 2013, con lo que ahorró cerca de 900 millones, pero la supresión completa de la figura supondría cerca de 3.000 millones para las arcas públicas. Esta medida se rechazó por su elevadísimo coste político y la inseguridad jurídica que instauraría. Los expertos sugieren que se trate de una eliminación progresiva en 3 o 4 años, pero el Ministerio de Hacienda lo rechazó tajantemente. Además, la Comisión Lagares abogaba por volver a la imputación de renta presunta por vivienda habitual que existía hasta 1998, lo que aumentaría la recaudación del Estado en el IRPF. Como

El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que grava la compra de viviendas nuevas es del 10 por ciento, uno de los más bajos de la Unión Europea

contrapropuesta a esta última medida, en caso de que finalmente no se aplicara, sugieren incrementar el IBI, lo que aumentaría la recaudación de los ayuntamientos.

La idea de Lagares era la tributación de la vivienda por su valor patrimonial (valor catastral) y no por sus rendimientos: el gravamen se establecería mediante un impuesto independiente sobre esos valores patrimoniales, dejando en el IRPF exclusivamente el gravamen de los rendimientos netos procedentes de la cesión a terceros de esos bienes. Además, recomendaba la eliminación de la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual: se trata de una deducción aplicable para los contribuyentes que disfrutaban de la desgravación por compra de la vivienda adquirida antes de enero de 2013.

La reforma fiscal inmobiliaria que proponían los “sabios” era integral. No en vano, sugerían la supresión “gradual” del ITP, que grava la compra de un inmueble residencial usado, argumentando que su existencia supone gravar dos veces la misma propiedad, ya que fue gravada en un primer momento por el IVA. Otra de las propuestas que se pueden adoptar en el futuro, en aras de mejorar el marco fiscal de la vivienda, es la de mejorar el sistema de las actuales valoraciones catastrales y una profunda reforma del impuesto de bienes inmuebles (IBI). ●

DIEGO MARTÍN-ABRIL Y CALVO,
DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

La reforma y la fiscalidad inmobiliaria



La fiscalidad inmobiliaria tras la reciente reforma tributaria que se ha llevado a cabo y que tiene su máximo reflejo en las leyes 26/2014, 27/2014 y 28/2014, todas ellas de 28 de noviembre, sufre notables cambios, especialmente, en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aunque también se producen determinadas modificaciones en el Impuesto sobre Sociedades y en el Impuesto sobre el Valor Añadido, modificaciones estas últimas ciertamente técnicas.

No obstante, antes de adentrarnos en los cambios fiscales inmobiliarios parece aconsejable describir someramente el marco general de esta reforma. En este sentido es importante reseñar que tras los esfuerzos de consolidación fiscal realizados desde finales de 2011, que han contribuido a la sostenibilidad de las finanzas públicas, la reforma procede a incrementar la renta disponible en manos de los contribuyentes, renta que se ha cifrado en unos 9.000 millones de euros en dos años, 2015 y 2016, y que conllevará un crecimiento económico en dicho periodo de algo más del 0.55 por ciento del PIB.

También es propósito de esta reforma avanzar en términos de eficiencia, equidad y neutralidad, sin dejar de atender al principio de suficiencia. Asimismo, se trata de mejorar la competitividad de la empresa española y la estabilidad en la tributación y recaudación por el Impuesto sobre Sociedades, siendo en este caso la medida más llamativa la reducción del tipo de gravamen, que pasará del 30 por ciento en 2014 a un 28 por ciento en 2015 y a un 25 por ciento en 2016. Otros objetivos como el fomento del ahorro, la lucha contra el fraude, la seguridad jurídica o la adecuación de nuestra normativa al Derecho Comunitario, también son elementos clave de dicha reforma.

Centrándonos ya en el estricto terreno inmobiliario, la principal fuente de modificaciones está en el ámbito del IRPF, modificaciones que, con carácter general, tienen un común denominador: neutralidad fiscal, neutralidad que en ocasiones conllevará incrementos de recaudación y en otros, minoración de la misma. Y, por supuesto, no debe olvidarse que tanto los rendimientos inmobiliarios como las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles se verán beneficiados de las nuevas tarifas del Impuesto.

Concretamente, en el ámbito de las ganancias patrimoniales inmobiliarias, la reforma conlleva la aplicación de la nueva tarifa del ahorro, la cual se ve minorada tanto en 2015 como en 2016 respecto de la de 2014 (la reforma no debe olvidar el principio de consolidación fiscal, de ahí que la "rebaja" se efectúe en dos años). En este sentido, cabe recordar que las ganancias patrimoniales que excedan de 24.000 euros, en 2014 tributan al 27 por ciento, mientras que en 2015, en la parte que exceda de 50.000 euros tributarán al 24 por ciento y en 2016 al 23 por ciento.

En este mismo terreno de las ganancias se suprimen los coeficientes de actualización del valor de adquisición, que hasta ahora solo eran aplicables a los bienes inmuebles y no al resto de bienes, y se establece un nuevo límite para aplicar los denominados coeficientes de abatimiento cifrado en 400.000 euros de valor de transmisión para cada contribuyen-

te. Recordemos que estos coeficientes exclusivamente se aplican a aquellos bienes que se hayan adquirido antes del 31 de diciembre de 2014.

También en aras a la consecución, no solo de una mayor neutralidad, sino también una mayor equidad, todas las ganancias patrimoniales (incluidas las inmobiliarias) pasan a tributar a la tarifa del ahorro. En este sentido hay que recordar que desde 2013 únicamente se han incluido en la base del ahorro las ganancias procedentes de elementos adquiridos con más de un año de antelación. Con esta modificación se recupera el tratamiento aplicable con anterioridad, una vez superadas las circunstancias que motivaron el citado cambio. Asimismo, con la nueva norma se permitirá la compensación de las posibles pérdidas patrimoniales, no solo con ganancias patrimoniales, sino también con los rendimientos del capital mobiliario positivos.

La reforma, en relación con los rendimientos de carácter inmobiliario y, en particular, respecto de los arrendamientos de viviendas, mantiene la reducción del 60 por ciento del rendimiento neto, si bien, buscando una mayor neutralidad, minorará la reducción por arrendamientos de vivienda a jóvenes al 60 por ciento también. Asimismo, a partir de 2015, esta reducción solo procederá respecto de los rendimientos positivos, eliminándose, en consecuencia, su aplicación a los rendimientos negativos.

También con el objetivo de avanzar en términos de neutralidad, se suprime la deducción por alquiler de vivienda habitual, homogeneizando el tratamiento de la vivienda habitual entre alquiler y propiedad. No obstante, se articula un régimen transitorio por el cual, los que ya venían disfrutando de esta deducción podrán seguir haciéndolo, es decir, la supresión no afectará a los arrendamientos anteriores a 1 de enero de 2015.

Una última medida, que está íntimamente ligada al ahorro previsional, favorecerá la transmisión de bienes inmuebles en favor del citado ahorro. Hoy en día la transmisión de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años está exenta, exención que, por supuesto, se mantiene tras la reforma fiscal. Adicionalmente, tratando de favorecer en mayor medida a este colectivo de personas y el ahorro previsional, la norma establece una nueva exención de la posible ganancia patrimonial derivada de la transmisión de otros bienes del patrimonio de personas mayores de 65 años, siempre que el total obtenido en la transmisión, con el límite de 240.000 euros, se reinvierta en la constitución de una renta vitalicia.

La reforma, como ya se ha comentado antes, contiene ciertas modificaciones en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, como la supresión de los coeficientes de corrección monetaria, o en el ámbito del IVA, como la ampliación de los supuestos de renuncia a la exención en las segundas y ulteriores transmisiones de edificaciones (incluso cuando el transmitente no esté en prorrata del 100 por ciento). No obstante, también hay que tener en cuenta que en los tres últimos años se han adoptado medidas muy relevantes que han afectado de lleno al ámbito inmobiliario, tales como la nueva regulación de las Socimis o la modificación del régimen especial de arrendamientos de vivienda que se contempla en el Impuesto sobre Sociedades y que se mantiene en la nueva Ley, potenciando de esta manera la inversión en el arrendamiento inmobiliario.

En definitiva, y sin perjuicio de los cambios realizados en años anteriores, baste esta somera descripción de las principales medidas que afectan al ámbito inmobiliario para dejar patente que el principal objetivo en este campo no ha sido otro que el de la neutralidad y la equidad. Eso sí, la relevante rebaja de las tarifas o el guiño al ahorro previsional, también tienen su sitio en esta reforma fiscal.

El principal objetivo de las medidas que afectan al ámbito inmobiliario no ha sido otro que el de la neutralidad y la equidad

española y la estabilidad en la tributación y recaudación por el Impuesto sobre Sociedades, siendo en este caso la medida más llamativa la reducción del tipo de gravamen, que pasará del 30 por ciento en 2014 a un 28 por ciento en 2015 y a un 25 por ciento en 2016. Otros objetivos como el fomento del ahorro, la lucha contra el fraude, la seguridad jurídica o la adecuación