

setembre 1999

HABITATGE I FISCALITAT

QÜESTIONS D'HABITATGE



sumari INTRODUCCIÓ 2 LA FISCALITAT DEL SECTOR IMMOBILIARI. DETALL DE FIGURES IMPOSITIVES I CICLES DE VIDA DE LES EDIFICACIONS 4 NOUS REQUERIMENTS DE LA POLÍTICA D'HABITATGE: NOUS INSTRUMENTS FISCALS 16 BIBLIOGRAFIA 19 VERSIÓN CASTELLANA 21

introducció



Importància creixent de la fiscalitat com a instrument d'intervenció en el sector de l'habitatge.

Tal com introduïa en el seu capítol sobre fiscalitat l'«Informe para una nueva política de vivienda»¹: *«Las características sociales de la vivienda como bien imprescindible para la vida, y la importancia del sector de la construcción en el conjunto de la economía hacen que la vivienda no pueda ser considerada como un bien de inversión más. Los problemas sociales y políticos que plantea el acceso a una vivienda digna, y la influencia que las políticas fiscales tienen en las formas de acceso, inducen a una reflexión sobre la instrumentalidad de la intervención fiscal respecto a la política de vivienda».*

Aquest posicionament del grup d'experts que van assessorar l'elaboració del Pla d'habitatge 1992-95 es produïa, l'any 1991, en un moment de difícil repte per a la política d'habitatge ja que calia trobar un camí efectiu i ràpid per recuperar l'accessibilitat perduda entre 1988 i 1991 per la major part de llars que s'havien de formar a Espanya.

Si en aquell moment la recomanació d'una revisió del tractament fiscal de l'habitatge era pertinent i oportuna, podríem afirmar que avui, a finals de segle, esdevé imprescindible.

En efecte, la política d'habitatge s'ha adreçat en els darrers vint anys, a la demanda de compra, bo i recolzant sobre tres potes bàsiques; dues de caràcter d'ajut directe: les subvencions a fons perdut i les subsidiacions d'interessos dels préstecs, i una tercera, de caràcter indirecte: les bonificacions i exempcions fiscals.

Els canvis extraordinaris experimentats en el mercat monetari, especialment contundents des de mitjans de 1997, que han situat els tipus d'interès hipotecaris nominals per sota del llindar del 5 % i els tipus d'interès reals (descomptada la inflació) entre el 2 % i el 2,5 %, han desactivat pràcticament una de les eines clàssiques d'intervenció pública: la subsidiació d'interessos.

D'altra banda, són conegudes les discussions i són lògics els dubtes sobre l'eficàcia de la política de subvencions directes que implica la determinació de complexos requisits previs i uns costos de control difícilment assumibles (econòmicament i políticament) si no s'acota molt estrictament l'abast de la seva aplicació.

¹ Informe para una nueva política de vivienda. Comité de Expertos de Vivienda, coordinador: Jesús Leal, MOPT. Madrid 1992. Capítulo VI. La Fiscalidad.

Al marge de la necessària potenciació de les polítiques de gestió i preparació de sòl, que no són objecte d'aquest treball, però que també esdevenen fonamentals, la fiscalitat passa a ser doncs, una de les grans eines de treball de futur per a la política d'habitatge.

La fiscalitat ofereix, a més, de cara a complir aquesta comesa, avantatges evidents, no explotats en tot el seu potencial:

- a)* Possibilitat de distinció entre tractaments generals i tractaments específics per als col·lectius amb rendes menors.
- b)* Possibilitat d'incidència directa sobre l'oferta i sobre les modalitats d'oferta nova que es vulguin prioritzar (p.e. lloguer, règim especial, promoció pública, etc.).
- c)* Possibilitat d'incidència sobre la millor disposició del parc existent (p.e. parc vacant o rehabilitació).
- d)* Dotació de major estabilitat al sector mitjançant eines que operin a llarg termini en el mercat de l'habitatge (p.e. utilització de sòl, i propensió a l'estalvi).
- e)* Possibilitat d'establir mecanismes reals de millora de la mobilitat de la població, a través de facilitar les transmissions i vendes successives.
- f)* Major senzillesa en la gestió i control del processos.

En front d'aquests avantatges s'erigeixen dificultats importants per al disseny d'una política fiscal coherent amb els objectius de la política d'habitatge. Aquestes dificultats provenen, d'una banda, de la heterogeneïtat d'usos i funcions que s'encomanen a l'habitatge que obliguen a desllindar molt acuradament els àmbits d'aplicació de les mesures i, de l'altra, de la complexitat de nivells d'administració que hi tenen competències.

És per aquest motiu que en aquest quadern intentarem fer un repàs de l'estructura fiscal que actualment es relaciona amb l'habitatge, tant pel que fa a la pressió que el sector suporta, repassant els diversos gravàmens de les diverses administracions que recauen en totes i cada una de les fases del cicle de vida i ús de l'habitatge, com pel que fa a les diverses fórmules d'alteració d'aquests impostos que, d'una manera o altra, constitueixen instruments reguladors o de foment en mans de la política d'habitatge.

Algunes propostes de reconsideració de les regulacions actuals es plantejaran al final, vinculant-les a objectius de futur de la política d'habitatge.

La fiscalitat del sector immobiliari. Detall de figures impositives i cicles de vida de les edificacions

Per tal de poder reflexionar sobre el possible abast de les mesures d'estímul fiscal en l'àmbit de l'habitatge convé no limitar l'estudi a les fases de tinença sinó que cal analitzar des de l'inici del procés constructiu fins a la transmissió o desaparició del bé immoble.

Per aquest motiu, i tal com reflecteixen els quadres centrals del quadern, seguirem el següent itinerari:

- a) Compra de sòl.
- b) Tinença i urbanització de sòl.
- c) Edificació.
- d) Compra-venda d'habitatges.
- e) Tinença en propietat i en lloguer d'habitatges.
- f) Segones transmissions.
- g) Rehabilitació d'habitatges.

L'objectiu de fer un seguiment de la fiscalitat a través de tot el procés constructiu és la de permetre, d'una banda, donar una visió el més àmplia possible de l'abast de la incidència fiscal sobre aquest sector, però, d'altra banda, el que es pretén és subministrar una eina de treball per a la possible adopció de mesures legislatives de cara a finalitats concretes.

La visió de conjunt hauria de permetre un avenç cap a l'harmonització, és a dir, cap a l'eliminació de duplicitats de càrregues i també, en donar major transparència, hauria de permetre que les possibles noves mesures fossin eficients al màxim i no caiguessin en contradicció amb el cos ja establert.

Pel que fa a les figures impositives, es consideren tots els impostos i taxes de caràcter local: taxes de llicències, Impost sobre Béns Immobles, Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres, Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (tots ells regulats per la Llei 39/1988, de 28 de desembre, de les Hisendes Locals, amb les modificacions de la darrera Llei d'Acompanyament de la dels Pressupostos de l'Estat per 1999). No es consigna en els quadres l'Impost d'Activitats Econòmiques però cal tenir-lo present sempre que es tracti de l'activitat empresarial de persones jurídiques. En els impostos directes, per al que recau sobre la Renda de les persones Físiques, s'ha adoptat ja la nova regulació de la Llei 40/1998, de 9 de desembre i el R.D. 214/1999, de 5 de febrer, que regiran sobre les rendes de 1999. En l'Impost de Societats només es consignen els casos de tractament especial de guanys i pèrdues patrimonials, sense entrar en els detalls d'aplicació de l'Impost en les diverses activitats de les Persones Jurídiques. Finalment, s'han considerat tots els impostos indirectes, estatals o autonòmics, relacionats amb la construcció i el món immobiliari: IVA, Transmissions patrimonials, Actes Jurídics Documentats, Successions i Donacions.

En els quadres no es té present cap altra despesa fiscal, com és ara, els preus públics per utilització privativa o aprofitament especial del domini públic local (obertura de «rases»; guals i reserves de via pública; tanques, bastides; ocupació de sòl i subsòl per companyies de serveis públics, etc.) per tractar-se d'una casuística excessivament àmplia per una síntesi genèrica. No obstant això, en tot escandall de costos concret cal tenir-les molt presents.

A. COMPRA DE SÒL

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSITIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS
Valor Ategit IVA	Estatal	Compra de: Terrenys edificables, terrenys amb construccions en curs o terrenys en curs d'urbanització.	Venedor: empresari	Preu venda	16 %	Comprador	Exempció terrenys aportats a Junes de Compensació (1)
		Terrenys no edificables	Venedor: particular, no empresari	—	—	—	No subjecta (2)
		Honoraris notaris i registradors	Qualsevol	—	—	—	Exempció
Actes Jurídics Documentats AJD	Autonòmic	Espectura pública	Qualsevol	Preu venda	0,5 %	Comprador	
		Compra de: Terrenys edificables, terrenys amb construccions en curs o terrenys en curs d'urbanització	Venedor: particular, no empresari	Preu venda	7 %	Comprador	(2)
			Qualsevol	—	—	—	Exempció
Increment Valor Terrenys Naturalesa Urbana IVTU	Municipal (voluntari)	Terrenys no edificables	Qualsevol	Preu de venda	7 %	Comprador	
		Plusvàlua de la venda de terrenys no rústics	Qualsevol	Augment valor segons % anuals fixats legalment, aplicable al valor IBI del moment de la transmissió (2)	Segons població municipal	Venedor Comprador (si la compra és gratuïta)	

(1) Terrenys aportats transitòriament, amb posterior recuperació.

(2) Possibilitat de sol·licitar renúncia a l'exempció de IVA, si el comprador és empresari i té dret a la plena deducció.

(3) Referenciat amb el valor cadastral corresponent al sòl.

B. TINENÇA I URBANITZACIÓ DE SÒL (1)

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSTIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS
Taxa llicència	Municipal	Permis obres urbanització	Qualsevol	Acte administratiu	Segons municipi	Promotor de l' obra	
Construccions Instal·lacions i Obres ICIO	Municipal (voluntari)	Obres que exigeixen llicència urbanística	Qualsevol	Cost real obra (2)	2,4 % a 4 % segons població municipi	Propietari, promotor de l'obra	
Béns Immobles IBI	Municipal	Tinença de: Terrenys urbans Terrenys rústics Terrenys en fase urbanització	Qualsevol Qualsevol Qualsevol	Valor cadastral Valor cadastral Valor cadastral	0,85 a 1,1 % 0,65 a 0,9 % 0,4 a 1,1 % segons població municipal	Propietari Propietari Propietari, promotor de l'obra	Bonificació 90 % (màxim 3 anys)
Valor afegit IVA	Estatal	Execució obres Compra materials	Qualsevol Qualsevol	Cost certificacions Cost factures	16 % 16 %	Promotor Promotor	

(1) Caldria comptar com a despesa fiscal les cessions dels aprofitaments urbanístics als ajuntaments.

(2) Sense incloure benefici, despeses generals ni honoraris professionals.

C. EDIFICACIÓ

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSTIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS
Taxa llicència (1)	Municipal	Permis inici d'obres	Qualsevol	Acte administratiu Segons tipus d'obres	Segons municipi	Promotor de l'obra	
Construccions Instal·lacions i Obres ICIO	Municipal (voluntari)	Obres i construccions que exigeixen llicència d'obres	Qualsevol	Cost real obra (2)	2,4 % a 4 %, segons població municipal	Promotor de l'obra	
Béns Immobles IBI	Municipal	Terreny on es porten a terme les obres	Qualsevol	Valor cadastral terreny	0,85 % a 1,1 % segons població municipal	Propietari, promotor de l'obra	Bonificació 90 % (màxim 3 anys)
Valor afegit IVA	Estatal	Contractes entre promotor i contractista Contractes entre contractista i tercers i subcontractistes Compra materials	Qualsevol Qualsevol Qualsevol	Cost certificacions Cost certificacions Cost factures	7 % (3) 16 % 16 %	Promotor Contractista Contractista	
Actes Jurídics Documentats AJD	Autonòmic	Obra nova i divisió horitzontal	Qualsevol	—	0,5 %	Promotor	
Taxa 1a Ocupació	Municipal	Finalització obres	Qualsevol	—	Segons municipi	Promotor	

(1) Caldria considerar també altres taxes relacionades amb el procés constructiu.

(2) Sense incloure benefici, despeses generals ni honoraris professionals.

(3) Exclusivament en execució d'obres d'edificis destinats majoritàriament a habitatge.

D. COMPRA-VENDA D'HABITATGES I EDIFICIS NOUS

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSITIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS DESGRAVACIONS
Valor Afegit IVA	Estatal	Compra d'habitatge de nova construcció (1) (menys 2 anys acabada construcció) Despeses de notaris i registradors	Qualsevol	Preu habitatge	7%	Comprador	Tipus reduït del 4% per habitatges de promoció pública i de protecció oficial de règim especial
Actes Jurídics Documentats AJD	Autonòmic	Esriptures públiques sobre qualsevol acord econòmic de la compra (obertures/cancelacions de préstecs/pagaments ajornats, etc.)	Qualsevol	Preu habitatge	0,5%	Comprador	
Increment Valor Terrenys Naturalesa Urbana IVTU	Municipal (voluntari)	Plusvàlua en la venda, corresponent al terreny	Qualsevol	Augment valor segons % anuals fixats legalment, aplicats al valor IBI del moment de la transmissió	Segons població municipal	Venedor Comprador, si la compra és gratuïta	
Impost de Societats IS	Estatal	Benefici promoció	Empresari	Diferència entre valor alienació i valor net comptable	35% (2)	Promotor, venedor	

(1) Pot incloure dues places de garatge i annexos, transmesos conjuntament.

(2) 20 %, en cas de cooperatives, 10 %, en cas de fundacions.

E. TINENÇA EN PROPIETAT I EN LLOGUER D'HABITATGES

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSITIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS
Béns Immobles IBI	Municipal	Immoble urbà (edifici o habitatge)	Qualsevol	Valor cadastral immoble (límit valor mercat)	0,82 % a 1,1 % segons població municipal	Propietari	Repercutible, segons condicions contractuals
Valor afegit IVA	Estatl	Habitatges de lloguer Despeses de manteniment i millora	— Qualsevol	— Despeses	— 16 %	— Propietari	Exempció No deduible
Renda Persones Físiques IRPF	Estatl Autonòmic	Rendiments capital immobiliari Rendiments activitats econòmiques Renda pressumpta habitatge no habitual, o habitatge no generador d'ingressos (3)	Particular Empresari (1) Particular no empresari	Rendiment net lloguer (vegeu E.1) Rendiment net lloguer (vegeu E.1) 2 % o 1,1 %, en cas de valor cadastral revisat	Tipus progressiu: 18 % - 48 % (2)	Arrendador Arrendador Propietari/ arrendador	Vegeu quadre específic diferències en el tractament de la tinença en règim de lloguer E.1
Societats IS	Estatl	Rendiments capital immobiliari	Empresari	Rendiment net (4)	35 % (5)	Propietari	

(1) Concepte d'empresari, segon l'IRPF, en el cas de gestió en arrendament de béns immobles, vegeu nota (1) del quadre E.1.

(2) Estat: 15 % - 39,6 %; Generalitat: 3 % - 8,4 %

(3) Habitatge buit bé sigui permanentment, bé provisionalment.

(4) Amortitzacions segons taules del Reglament de l'Impost.

(5) 20 %, en cas de cooperatives, 10 %, en cas de fundacions, 7 %, en cas de fons d'inversió immobiliària, 1 %, en cas de fons d'inversió immobiliària amb habitatges de lloguer exclusivament.

E.1 TRACTAMENT FISCAL DE LA PROMOCIÓ I Tinença D'HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER

En l'Impost sobre la renda de les Persones Físiques.
Càlcul de la base imposable:

Rendiments del capital immobiliari	Rendiments d'activitats econòmiques (1)
<ul style="list-style-type: none"> + Ingressos – Interessos capitals i altres despeses de finançament per compra o millora (< ingressos, immoble per immoble) – Tributs no estatals i taxes vinculades a l'activitat – Amortització: 2 % valor immoble (sense sòl) – Amortització: 2 % inversions de millora – Despeses de conservació i reparació (2) – Altres despeses (3) 	<ul style="list-style-type: none"> + Ingressos – Interessos capitals i altres despeses de finançament per compra o millora (sense limitació) – Tributs no estatals i taxes vinculades a l'activitat – Amortització, segons taules 3 %, estimació directa, 5 % estimació objectiva – Amortització 3 % / 5 % inversions de millora – Despeses de conservació i reparació (2) – Altres despeses (3)
Rendiment net	Rendiment net
No és aplicable l'exempció per reinversió o el diferiment del pagament	Si és aplicable l'exempció per reinversió o diferiment del pagament segons Impost de Societats
No hi ha dret a la bonificació del 95% Impost S i D	Dret a la bonificació del 95 % Impost S i D.

(1) Per tenir la consideració d'«activitat econòmica» en la gestió d'habitatges en lloguer, cal disposar de local i una persona ocupada a jornada completa.

(2) No les de millora.

(3) Altres despeses: de caràcter jurídic, d'administració, vigilància, etc; primes d'assegurances; de serveis o subministraments, saldos de cobrament dubtós.

F. SEGONS TRANSMISSIONS

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSTIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS DESGRAVACIONS
Transmissions Patrimonials TP	Autonòmic: Catalunya	Compra habitatge 2a mà	Qualsevol	Preu venda habitatge	7 %	Comprador	Catalunya: tipus 2 %, en cas de compra per tornar a vendre al cap de dos anys (1)
Renda Persones Físiques IRPF	Estatl Autonòmic	Increment patrimonial habitatge venut (guany patrimonial) Increment patrimonial obtenció gratuïta habitatge	Particular Particular	Diferència valor alienació / valor adquisició (2) Valor real habitatge obtingut, determinat d'acord amb l'IS i D	20 %, a partir del segon any Progressiu abans de 2 anys: 18 % - 48 % (3)	Venedor Comprador	Exempció per reinversió vegeu quadre específic F.1 Deduccions de la quota per compra d'habitatge habitual vegeu quadre específic F.2 Exempció total per majors de 65 anys (habitatge habitual)
Successions i Donacions IS i D	Autonòmic	Obtenció gratuïta habitatge	Qualsevol	Preu habitatge	7,65 % a 34 %	Comprador	Bonificació 95 % (límit de 20 MPTA) en l'obtenció «mortis causa» de la que havia estat una residència habitual
Increment Valor Terrenys Naturalesa Urbana IVTU	Municipal (voluntari)	Plusvàlua en la venda, corresponent al terreny	Qualsevol	Augment valor segons % anuals fixats legalment, aplicats al valor IBI del moment transmissió	16 % - 30 %, segons població municipal	Venedor Comprador si la compra és gratuïta	

(1) Només en cas de compres per part d'empreses amb Pla General de Comptabilitat d'empreses immobiliàries (CNAE 70)

(2) Valor d'adquisició: import adquisició + inversions i millores + despeses i tributs de compra (- interessos) – amortització (2% valor sense sòl), tots ells actualitzats segons coeficients legals.

Valor d'alienació: import de la venda (> valor mercat) – despeses i tributs.

(3) Estat: 15 % - 39,6 %; Generalitat: 3 % - 8,4 %

F.1 AVANTATGES FISCALS DE LA VENDA D'HABITATGES
(Llei 40/1998, de 9 de desembre. IRPF 1999)

**A) DRET A DESGRAVACIÓ DELS GUANYS PATRIMONIALS PER REINVERSIÓ
EN HABITATGE HABITUAL (1)**

Els guanys obtinguts en la venda d'un habitatge no són gravats si es destinen a la compra d'un habitatge habitual.

Per a ser d'aplicació aquest dret cal que la compra del nou es produeixi entre els dos anys anteriors i els dos anys posteriors a la venda de l'anterior.

Només es desgrava la part del guany patrimonial que es reinverteixi.

B) EXEMPCIÓ DE TRIBUTACIÓ DE GUANYS PATRIMONIALS:

En els següents casos, els guanys patrimonials generats per la venda d'un habitatge estan exempts totalment o parcialment de tributació, encara que no es reinverteixi en habitatge habitual:

g.1 Vendes d'habitatges comprats abans de 31.XII.86

Exempció total plusvàlua

g.2 Vendes d'habitatges comprats entre 31.XII.86 i 31.XII.94

Coefficient reductor 11,11 % anual (més de 2 anys)

g.3 Vendes d'habitatges comprats després del 31.XII.94

Coefficient reductor marcat Llei Pressupostos Generals de l'Estat

(1) Concepte d'habitatge habitual: aquell del qual se'n fa un ús continuat durant un mínim de 3 anys, excepte en casos que exigeixin canvi de domicili (trasllat laboral, separacions matrimonials). Dins el mateix tractament de l'habitatge habitual s'hi inclouen garatges (màxim 2) que es vinguin conjuntament amb l'habitatge

**F.2 AVANTATGES FISCALS DE LA COMPRA D'HABITATGES DE RESIDÈNCIA HABITUAL (1)
(Llei 40/1998, de 9 de desembre. IRPF 1999)**

Deduccions de la quota líquida:

A) DRET A DEDUCCIÓ PER COMPRA D'HABITATGE HABITUAL ACABAT, AMB FINANÇAMENT ALIÈ (2) SUPERIOR AL 50% DEL VALOR DE LA COMPRA

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
2 anys posteriors a la compra	187.500 PTA 112.500 PTA 300.000 PTA	25% quantitats satisfetes, en concepte de: preu habitatge; despeses; amortització préstec hipotecari; interessos hipoteca, amb un màxim de 750.000 PTA 15% quantitats satisfetes, entre 750.000 i un màxim de 1.500.000 PTA
Resta anys	150.000 PTA 112.500 PTA 262.500 PTA	20% quantitats satisfetes, amb un màxim de 750.000 PTA 15% quantitats satisfetes, entre 750.000 i un màxim de 1.500.000 PTA

B) DRET A DEDUCCIÓ PER COMPRA D'HABITATGE HABITUAL ACABAT, AMB FINANÇAMENT ALIÈ (2) INFERIOR AL 50% DEL VALOR DE COMPRA

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
Tots	225.000 PTA	15% quantitats satisfetes, amb un màxim de 1.500.000 PTA

C) DRET A DEDUCCIÓ PER COMPRA D'HABITATGE HABITUAL EN CURS DE CONSTRUCCIÓ

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
Màxim 4	225.000 PTA	15% quantitats satisfetes a compte al venedor, o pagaments d'obres, amb un màxim de 1.500.000 PTA

D) DRET A DEDUCCIÓ PER CONSTITUCIÓ D'UN COMPTE ESTALVI-HABITATGE (3)

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
Tots (màxim 4)	225.000 PTA	15% de dipòsits anuals per compra d'habitatge, amb un màxim de 1.500.000 PTA

E) DRET A DEDUCCIÓ PER COMPRA D'HABITATGE, AMB VENDA D'UN HABITATGE ANTERIOR QUE HAGUÉS GAUDIT DE DEDUCCIÓ:

S'aplicaran els percentatges de deducció anteriors (a, b i c) només a les quantitats invertides que superin la deducció obtinguda en la compra de l'habitatge anterior i el guany patrimonial que resultés exempt com a resultat de la reinversió (vegeu F.1).

(1) Concepte d'habitatge habitual: aquell del qual se'n fa un ús continuat durant un mínim de 3 anys, excepte en casos que exigeixen canvi de domicili (trasllat laboral, separació matrimonial, etc.). Dins el mateix tractament fiscal de l'habitatge habitual s'hi inclouen garatges (màxim 2) que es venguin conjuntament amb l'habitatge.

(2) Financament d'entitats financeres o préstecs d'empreses al seus treballadors.

(3) Obligació d'invertir les quantitats dipositades en compra o rehabilitació d'habitatge habitual.

G. REHABILITACIÓ

IMPOSTOS	ADMINISTRACIÓ COMPETENT	OPERACIÓ GRAVADA	OPERADORS Particular Empresari	BASE SOBRE LA QUE S'APLICA	TIPUS IMPOSTIU	SUBJECTE QUE SUPORTA L'IMPOST	BONIFICACIONS EXEMPCIONS
Taxa llicència (1)	Municipal	Permis inici d'obres	Qualsevol	Obres majors Obres menors amb visat Obres menors sense visat Annexos	Segons municipi		Bonificació en alguns programes municipals (2)
Construccions Instal·lacions i Obres ICIO	Municipal (voluntari)	Obres i construccions que exigeixen llicència d'obres	Qualsevol	Cost real obra (3)	2,4 % a 4%, segons població municipal	Propietari, promotor de l'obra	Consideració com a despesa subvencionable, en alguns programes municipals (2)
Valor afegit IVA	Estat	Contractes entre promotor i contractista obres valor > 25% valor edifici obres valor < 25% valor edifici Contractes altres	Qualsevol Qualsevol Qualsevol	Cost factures Cost factures Cost factures	7 % (4) 16 % 16 %	Promotor Promotor Contractista	
Renda Persones Físiques IRPF	Estat Autonòmic						Deduccions de la quota per obres de rehabilitació, vegeu quadre específic G.1 Consideració com a despesa amortitzable, les inversions per millora, vegeu quadre E.1

(1) Caldria considerar també altres taxes relacionades amb el procés constructiu.

(2) Per exemple: Ciutat Vella de Barcelona.

(3) Sense incloure benefici, despeses generals ni honoraris professionals.

(4) Sempre que les obres s'adaptin a la definició de rehabilitació de la Llei 37/92 i la Resolució de la Direcció General de Tributs 5.III.97.

**G.1 AVANTATGES FISCALS DE LA REHABILITACIÓ (1) D'HABITATGES DE RESIDÈNCIA HABITUAL
(Llei 40/1998, de 9 de desembre. IRPF 1999)**

Deduccions de la quota líquida:

A) DRET A DEDUCCIÓ PER OBRES DE REHABILITACIÓ, AMB FINANÇAMENT ALIÈ (2) SUPERIOR AL 50% DEL VALOR DE LA COMPRA

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
2 anys posteriors a la compra	187.500 PTA 112.500 PTA 300.000 PTA	25 % quantitats satisfetes, en concepte de: preu habitatge; despeses; amortització préstec hipotecari; interessos hipoteca, amb un màxim de 750.000 PTA 15 % quantitats satisfetes, entre 750.000 i un màxim de 1.500.000 PTA
Resta anys	150.000 PTA 112.500 PTA 262.500 PTA	20 % quantitats satisfetes, amb un màxim de 750.000 PTA 15 % quantitats satisfetes, entre 750.000 i un màxim de 1.500.000 PTA

B) DRET A DEDUCCIÓ PER OBRES DE REHABILITACIÓ, AMB FINANÇAMENT ALIÈ (2) INFERIOR AL 50% DEL VALOR DE COMPRA:

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
Tots	225.000 PTA	15 % quantitats satisfetes, amb un màxim de 1.500.000 PTA

C) DRET A DEDUCCIÓ PER CONSTITUCIÓ D'UN COMPTE ESTALVI-HABITATGE (3):

ANY	DEDUCCIÓ MÀXIMA	CONCEPTE
Tots (màxim 4)	225.000 PTA	15 % de dipòsits anuals per rehabilitació d'habitatge, amb un màxim de 1.500.000 PTA

D) TRACTAMENT ESPECIAL DELS AJUTS REBUTS L'ANY 1998 PER A REPARACIÓ DE DANYS ESTRUCTURALS:

Imputació per quartes parts, durant quatre exercicis.

(1) Concepte de rehabilitació: Reconstrucció d'habitatges, mitjançant consolidació i tractament d'estructures, façanes o cobertes, el valor de les quals superi el 25 % del valor d'adquisició (2 anys) o el de mercat.

Requisit per poder gaudir dels avantatges fiscals: que la rehabilitació hagi estat declarada protegible en virtut del RD. 1186/98.

(2) Finançament d'entitats financeres

(3) Obligació d'invertir les quantitats dipositades en compra o rehabilitació d'habitatge habitual.

Nous requeriments de la política d'habitatge: nous instruments fiscals

Sense entrar en una anàlisi detallada dels objectius que s'ha de plantejar la política d'habitatge en un futur immediat, però recollint les opinions expressades pels diversos col·lectius que es relacionen amb aquest món, es podria fer la següent síntesi d'eixos bàsics d'actuació, en cinc punts:

- a) Reducció de costos en la producció i rehabilitació d'habitatges, per tal d'aconseguir un control sobre els preus de venda.
- b) Diversificació de l'oferta d'habitatges, amb foment de l'oferta de lloguer, per tal de fer més dúctil l'accés a l'habitatge, especialment per part dels joves.
- c) Agilitació de la transmissió d'habitatges, per tal de facilitar la mobilitat laboral o familiar.
- d) Intensificació de l'utilització de recursos públics per a la provisió d'habitatges per a col·lectius específics, amb rendes baixes, allunyats del mercat.
- e) Garantir la màxima fluïdesa del mercat lliure, bo i estimulant l'estalvi a llarg termini.

Per a cada un d'aquests objectius és possible d'establir un debat tècnic sobre la millor combinació de mesures a adoptar per obtenir els resultats òptims. Entre aquestes mesures, evidentment, hi haurien de figurar les de caràcter fiscal.

a) Reducció de costos en la producció de nous habitatges i en la rehabilitació

El gran pas endavant que ha suposat en aquest terreny la reducció de costos financers, es veu esborrat per l'augment dels altres costos de producció. En aquest sentit, cal tenir molt en compte el pes de la fiscalitat en el cost final de la compra d'un habitatge, que l'Associació de Promotors Constructores d'Edificis de Barcelona situava, l'any 1997, en un 16 %, i que amb una actualització al 99, en àrees urbanes superaria el 17 % (quadre 1).

Totes les figures impositives que graven el procés de construcció, des de l'obtenció i preparació de sòl, fins a la venda del producte acabat, són susceptibles de revisió. Esmentarem aquí algunes de les que es plantegen des de fa més temps per part de promotors públics i privats:

- a.1 Reducció del tipus IVA sobre la compra de terrenys edificables i sobre les obres d'urbanització en terrenys amb destinació a habitatge (quadre A).
- a.2 Supressió o minoració del tipus impositiu de l'Impost sobre Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que es duplica amb l'IRPF i l'Impost de Societats (quadres D i F).
- a.3 Establiment d'un tipus progressiu en l'Impost sobre Béns Immobles, a aplicar a solars urbans edificables, sense construir, per penalitzar la retenció improductiva de sòl urbà i fomentar una major oferta de sòl a preus raonables (quadre B).
- a.4 Revisió de les condicions notariales i registrals dels habitatges les quals, tot i no ser despesa fiscal estricta, contribueixen a encarir en cascada tot el procés.
- a.5 Aplicació d'un tipus reduït d'IVA a totes les obres de rehabilitació d'habitatge, per igualar el tractament que rep el promotor d'obra nova (quadre G).
- a.6 Aplicació dels avantatges fiscals en l'IRPF, a tot tipus de rehabilitació, sense necessitat de qualificació protegida (quadre G.1).
- a.7 Bonificacions o reduccions de les taxes municipals relacionades amb obres de rehabilitació.

QUADRE 1
COSTOS DESCOMPOSTOS DE L'HABITATGE

CONCEPTES	PTA 1997	% SOBRE PREU VENDA	PTA 1999 zona urbana	% SOBRE PREU VENDA
Sòl brut	2.006.250	13,4	6.637.500	25,5
Execució material urbanització	1.324.125	8,8	4.380.750	16,8
Honoraris tècnics urbanització	79.447	0,5	254.084	1,0
Impostos i taxes d'urbanització, excepte IVA	153.442	1,0	507.255	2,0
Commissió aprofitament Ajuntament	331.272	2,2	1.127.233	4,3
Total costos sòl	3.894.536	26,0	12.906.822	49,6
Execució material edificació	7.411.890	49,4	8.100.000	31,2
Honoraris tècnics edificació	430.140	2,9	469.800	1,8
Despeses comercials	314.580	2,1	520.000	2,0
Despeses financeres	303.345	2,0	546.000	2,1
Despeses diverses (inclou altres honoraris)	314.580	2,1	520.000	2,0
Impostos i taxes, excepte IVA	860.280	5,7	1.015.580	3,9
Total costos edificació i venda	9.634.815	64,2	11.171.380	43,0
Benefici empresarial	1.458.615	9,7	1.921.798	7,4
Preu venda habitatge	15.000.000	100,0	26.000.000	100,0
IVA sobre el preu de venda	1.050.000	7,0	1.820.000	7,0
Total cost per al comprador	16.050.000	107,0	27.820.000	107,0
Fiscalitat	2.394.994	16,0	4.470.068	17,2
Sòl	3.409.822	22,7	11.272.334	43,4
Fiscalitat i sòl	5.804.816	38,7	15.742.402	60,5

Font: Elaboració pròpia, a partir d'un quadre bàsic d'escandall de costos de l'«Asociación de Promotores Constructores de España».

b) Diversificació de l'oferta d'habitatges, amb foment de la de lloguer

És aquest un dels punts sobre els que, en el moment actual, es concentra una major pressió dels diversos agents, no sempre tenint en compte la varietat de vies que existeixen per millorar l'oferta. Des de l'òptica fiscal, apuntarem com a mesures possibles a tenir en compte, les següents:

- b.1* Igualació del tractament fiscal dels rendiments nets del lloguer que en l'IRPF són conceptuats com a rendiments del «capital immobiliari», dels que reben els obtinguts d'«activitats econòmiques» (quadre E.1).
- b.2* Supressió de la limitació que s'imposa a la consideració dels interessos de préstecs com a despesa deduïble d'immobles arrendats, en l'IRPF (quadre E.1).
- b.3* Autorització per a la deducció per inversió en l'IRPF, per la compra d'habitatges per llogar, assimilant-la a la compra per residència habitual (quadre F.2).

- b.4* Facilitació de la venda posterior dels habitatges, mitjançant aplicació de l'exempció per reinversió, en l'Impost de Societats.
- b.5* Establiment de coeficients d'amortització més adequats a la depreciació real dels immobles, en l'Impost de Societats.
- b.6* Aplicació al rendiment net d'habitatges en lloguer, en l'Impost de Societats, del tipus reduït (1 %) dels Fons d'Inversió Immobiliària (quadre E).
- b.7* Autorització de la deducció de l'IVA suportat en la promoció i compra d'habitatges destinats a lloguer.

c) Agilitació de la transmissió d'habitatges per tal de facilitar la mobilitat laboral i familiar

Les dificultats jurídiques i els costos en les segones i ulteriors transmissions d'habitatges estan considerades per tots els experts com la raó bàsica de l'escassa mobilitat residencial. Per millorar aquesta situació, els següents punts podrien ser tinguts en compte:

- c.1* Extensió de la bonificació del 95 % de l'Impost de Successions i Donacions en el cas d'obtenció d'habitatge habitual «mortis causa», als casos d'obtenció també «mortis causa» o de donació «inter vivos» de qualsevol habitatge, sempre que aquest sigui utilitzat pel receptor com a habitatge habitual (quadre F).
- c.2* Reconsideració a la baixa dels tipus IVA i TP, en la compra d'habitatge, tenint en compte les fiscalitats comparades europees.

d) Intensificació de la utilització de recursos públics per a la promoció d'habitatge per a col·lectius amb rendes baixes

- d.1* Bonificació de taxes de llicència i de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres, en la construcció de qualsevol modalitat d'habitatge protegit (quadre C).
- d.2* Aplicació d'un IVA superreduït (4 %) a qualsevol modalitat d'habitatge protegit (quadre D).
- d.3* Aplicació d'un tipus superreduït d'IVA (4 %) a la rehabilitació amb qualificació de protegida, assimilant-la a la nova construcció protegida.
- d.4* Declaració d'exempció per a les subvencions rebudes en l'adquisició d'habitatge protegit i en la rehabilitació protegida d'habitatge.

e) Garantia de la màxima fluïdesa del mercat lliure, estimulant l'estalvi a llarg termini

- e.1* Autorització de deducció en la quota de l'IRPF de les aportacions dels ascendents en els comptes d'estalvi-habitatge dels descendents.
- e.2* Allargament dels terminis temporals dels comptes estalvi-habitatge.

Bibliografia

L'estalvi dels particulars i la inversió en lloguer. VALENTÍ PICH. Jornada sobre l'Habitatge de lloguer: un mercat de futur. Ajuntament de Barcelona. Col·legi d'Economistes. Barcelona, 1998

Algunos aspectos de la fiscalidad de la familia. Defensor del Pueblo. Madrid, 1998.

Modificaciones propuestas en la legislación tributaria con ocasión de la nueva política de vivienda. Asociación de Promotores Constructores de España. Madrid, 1997.

Sector inmobiliario: aspectos fiscales. Arthur Andersen. Aula Inmobiliaria. APCE. Barcelona, 1995.

Informe para una nueva política de vivienda. Comité de Expertos MOPT. Madrid, 1992.

La incidencia de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria en la vivienda de alquiler. ANTONIO GIL. Bufete Cuatrecasas Abogados. APCE Habitatge. Núm. 14, maig-juny 1998.

La compra de la vivienda habitual y el nuevo IRPF. ANTONIO HERAS. APCE Habitatge. Núm. 19, març-abril 1999.

La despesa pública en ajuts a l'habitatge és fiscalment rendible. Gabinet d'Estudis. APCE. APCE Habitatge. Núm. 11, novembre-desembre 1997.

L'impost sobre el Valor Afegit i el sector de l'habitatge. Valentí Pich i altres. D.G. Arquitectura i habitatge. Barcelona, 1985.

Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

R.D. 214/1999, de 5 de febrer de 1999, Reglament de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Llei 9/1998, de 21 d'abril, de modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

R.D. Llei 14/ 1997, de 28 d'agost, de modificació de la Llei 37/1992 de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

R.D. 828/1995, de 29 de maig, Reglament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials.

Creciente importancia de la fiscalidad como instrumento de intervención en el sector de la vivienda

Como introducía en su capítulo sobre fiscalidad el «Informe para una nueva política de vivienda»: «Las características sociales de la vivienda como bien imprescindible para la vida y la importancia del sector de la construcción en el conjunto de la economía hacen que la vivienda no pueda ser considerada como un bien de inversión más. Los problemas sociales y políticos que plantea el acceso a una vivienda digna, y la influencia que las políticas fiscales tienen en las formas de acceso, inducen a una reflexión sobre la instrumentalidad de la intervención fiscal respecto a la política de vivienda».

Este posicionamiento del grupo de expertos que asesoraron la elaboración del Plan de la vivienda 1992-95 se producía, en el año 1991, en un momento de difícil reto para la política de la vivienda, ya que era necesario hallar un camino efectivo y rápido para recuperar la accesibilidad perdida entre 1988 y 1991 por la mayor parte de hogares que tenían que formarse en España.

Si en aquel momento la recomendación de una revisión del tratamiento fiscal de la vivienda era pertinente y oportuno, podría afirmarse que hoy, al final del siglo, se ha hecho imprescindible.

En efecto, la política de vivienda, en los últimos veinte años, se ha dirigido a la demanda de compra, sustentándose en tres puntos básicos: dos de carácter de ayuda directa: las subvenciones a fondo perdido y las subsidiaciones de intereses de los préstamos, y una tercera de carácter indirecto: las bonificaciones y exenciones fiscales.

Los extraordinarios cambios experimentados en el mercado monetario, especialmente contundentes desde mediados de 1997, que han situado los tipos de interés hipotecarios nominales por debajo del umbral del 5 %, y los tipos de interés reales (descontando la inflación) entre el 2 % y el 2,5 %, prácticamente han desactivado una de las herramientas clásicas de intervención pública: la subsidiación de intereses.

Por otro lado, las discusiones son bien conocidas y bien lógicas las dudas sobre la eficacia de la política de subvenciones directas que implica la determinación de complejos requisitos previos y unos costos de control difícilmente asumibles (tanto económicamente como políticamente) si no se acota de modo muy estricto el alcance de su aplicación.

Al margen de la necesaria potenciación de las políticas de gestión y preparación de suelo, que no son objeto de este trabajo, pero que se están convirtiendo en fundamentales, la fiscalidad pasa a ser, pues, una de las grandes herramientas de trabajo de futuro para la política de vivienda.

La fiscalidad ofrece, además, y en orden a cumplir este cometido, ventajas evidentes, todavía no explotadas en todo su potencial:

- a) Posibilidad de distinción entre tratamientos generales y tratamientos específicos para los colectivos con rentas menores.
- b) Posibilidad de incidencia directa sobre la oferta y sobre las modalidades de nueva oferta que se quieran priorizar (p.e. alquiler, régimen especial, promoción pública, etc.).
- c) Posibilidad de incidencia sobre la mejor disposición del parque existente (p.e. parque vacante o rehabilitación).
- d) Dotación de mayor estabilidad al sector mediante herramientas que actúen a largo plazo en el mercado de la vivienda (p.e. utilización de suelo y propensión al ahorro).
- e) Posibilidad de establecer mecanismos reales de mejora de la movilidad de la población, facilitando las transmisiones y las ventas sucesivas.
- f) Mayor sencillez en la gestión y control de procesos.

Frente a estas ventajas, se erigen importantes dificultades para el diseño de una política fiscal coherente con los objetivos de la política de vivienda. Estas dificultades vienen, por un lado, de la heterogeneidad de usos y funciones que se encomiendan a la vivienda y que obligan a deslindar muy cuidadosamente los ámbitos de aplicación de las medidas y, por el otro, de la complejidad de niveles de administración que tienen competencias en ellos.

Es por este motivo que, en este cuaderno, vamos a intentar hacer un repaso de la estructura fiscal actualmente relacionada con la vivienda, tanto en lo que se refiere a la presión que el sector soporta, repasando los diversos gravámenes de las diferentes administraciones que recaen en todas y cada una de las fases del ciclo de vida y uso de la vivienda, como en lo que se refiere a las diferentes fórmulas de alteración de estos impuestos que, de un modo u otro, constituyen instrumentos reguladores o de fomento en manos de la política de vivienda.

Al final se plantearán algunas propuestas de reconsideración de las regulaciones actuales, vinculándolas con objetivos de futuro de la política de vivienda.

La fiscalidad del sector inmobiliario. Detalle de figuras impositivas y ciclos de vida de las edificaciones

Para poder reflexionar sobre el posible alcance de las medidas de estímulo fiscal en el ámbito de la vivienda, conviene no limitar el estudio a las fases de tenencia, sino que es necesario analizar desde el inicio del proceso constructivo hasta la transmisión o la desaparición del bien inmueble.

Por este motivo, y como lo reflejan los cuadros centrales del cuaderno, vamos a seguir el siguiente itinerario:

- a) Compra del suelo.
- b) Tenencia y urbanización del suelo.
- c) Edificación.
- d) Compra-venta de viviendas.
- e) Tenencia en propiedad y alquiler de viviendas.
- f) Segundas transmisiones.
- g) Rehabilitación de viviendas.

El objetivo del seguimiento de la fiscalidad a lo largo de todo el proceso constructivo es permitir, por un lado, dar una visión lo más amplia posible del alcance de la incidencia fiscal sobre este sector, pero, por otro lado, lo que se pretende es suministrar una herramienta de trabajo para la posible adopción de medidas legislativas de cara a finalidades concretas.

La visión de conjunto debería permitir un progreso hacia la armonización, es decir, hacia la eliminación de duplicidades de cargas y también, al ofrecer una mayor transparencia, debería permitir que las posibles nuevas medidas tuvieran un máximo de eficacia sin caer en contradicción con el cuerpo ya establecido.

En lo que respecta a las figuras impositivas, se consideran todos los impuestos y tasas de carácter local: tasas de licencias, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (todos regulados por la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre, de las Haciendas Locales, con las modificaciones de la última Ley de Acompañamiento de la de los Presupuestos del Estado para 1999). En los cuadros no se consigna el Impuesto de Actividades Económicas, pero hay que tenerlo presente siempre que se trate de la actividad empresarial de Personas Jurídicas. En los impuestos directos y en el que recae sobre la Renta de las Personas Físicas, se ha adoptado ya la nueva regulación de la Ley 40/1998, de 9 de Diciembre, y el R.D. 214/1999, de 5 de Febrero, que regirán sobre las rentas de 1999. En el Impuesto de Sociedades solamente se consignan los casos de tratamiento especial de ganancias y pérdidas patrimoniales, sin entrar en los detalles de aplicación del Impuesto en las diferentes actividades de las Personas Jurídicas. Finalmente, se han considerado todos los impuestos indirectos, estatales o autonómicos, relacionados con la construcción y el mundo inmobiliario: IVA, Transmisiones patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones.

En los cuadros no se contemplan otros gastos fiscales como son los precios públicos por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local (apertura de zanjas; vados y reservas de vía pública; vallas y andamios; ocupación de suelo y subsuelo por parte de compañías de servicios públicos, etc.) por tratarse de una casuística excesivamente amplia para una síntesis genérica. A pesar de ello, hay que tenerlas muy en cuenta en cualquier escandallo de costos concreto.

Nuevos requerimientos de la política de vivienda: nuevos instrumentos fiscales

Sin entrar en un análisis detallado de los objetivos que la política de vivienda debe plantearse en un futuro inmediato, pero recogiendo las opiniones expresadas por los diferentes colectivos que se relacionan con este mundo, se podría hacer la siguiente síntesis de ejes básicos de actuación en cinco puntos:

- a) Reducción de costos en la producción y rehabilitación de viviendas, para conseguir un control sobre los precios de venta.
- b) Diversificación de la oferta de viviendas, fomentando la oferta de alquiler, para hacer más dúctil el acceso a la vivienda, especialmente por parte de los jóvenes.
- c) Agilización de la transmisión de viviendas, con el fin de facilitar la movilidad laboral o familiar.
- d) Intensificación de la utilización de recursos públicos para proveer de viviendas a colectivos específicos, con rentas bajas y alejados del mercado.

- e) Garantizar la máxima fluidez del mercado libre estimulando, al mismo tiempo, el ahorro a largo plazo.

Para cada uno de estos objetivos es posible establecer un debate técnico sobre la mejor combinación de medidas a adoptar para conseguir los resultados óptimos. Entre estas medidas, evidentemente, deberían figurar las de carácter fiscal.

a) Reducción de costos en la producción de nuevas viviendas y en la rehabilitación

El gran paso adelante que, en este terreno, ha supuesto la reducción de costes financieros, está siendo borrado por el aumento de los demás costos de producción. En este sentido, hay que tener muy en cuenta el peso de la fiscalidad en el coste final de la compra de una vivienda, que la Associació de Promotors Constructors d'Edificis de Barcelona situaba el año 1997 en un 16 %, y que con una actualización a 1999, en áreas urbanas superaría el 17 % (cuadro 1).

Todas las figuras impositivas que gravan el proceso de construcción, desde la obtención y preparación de suelo hasta la venta del producto terminado, son susceptibles de revisión. Aquí sólo mencionaremos algunas de las que se vienen planteando desde hace más tiempo por parte de promotores públicos y privados:

- a.1 Reducción del tipo de IVA sobre la compra de terrenos edificables y sobre las obras de urbanización en terrenos destinados a vivienda (cuadro A).
- a.2 Supresión o minoración del tipo impositivo del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se duplica con el IRPF y el Impuesto de Sociedades (cuadros D y F).
- a.3 Establecimiento de un tipo progresivo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a solares urbanos edificables, sin construir, para penalizar la retención improductiva de suelo urbano y fomentar una mayor oferta de suelo a precios razonables (cuadro B).
- a.4 Revisión de las condiciones notariales y registrales de las viviendas, las cuales, a pesar de no ser un gasto fiscal estricto, contribuyen a encarecer en cascada todo el proceso.
- a.5 Aplicación de un tipo reducido de IVA a todas las obras de rehabilitación de viviendas, para igualar el trato que recibe el promotor de obra nueva (cuadro G).
- a.6 Aplicación de las ventajas fiscales en el IRPF a todo tipo de rehabilitación, sin necesidad de cualificación protegida (cuadro G.1).
- a.7 Bonificaciones o reducciones de las tasas municipales relacionadas con obras de rehabilitación.

b) Diversificación de la oferta de viviendas, y fomento de las de alquiler.

Este es uno de los puntos sobre los cuales, en el momento actual, se concentra un mayor presión por parte de los diferentes agentes, que no siempre tienen en cuenta la variedad de vías que existen para mejorar la oferta. Desde la óptica fiscal, apuntamos las siguientes medidas como posibles para ser tenidas en cuenta:

- b.1 Igualación del tratamiento fiscal de los rendimientos netos del alquiler, que en el IRPF se consideran como rendimientos del «capital inmobiliario», al que reciben los rendimientos obtenidos por «actividades económicas» (cuadro E.1).

- b.2* Supresión, en el IRPF, de la limitación que se impone a la consideración de los intereses de préstamos como gasto deducible de inmuebles arrendados (cuadro E.1).
- b.3* Autorización para la deducción por inversión en el IRPF por la compra de viviendas para alquilar, asimilándola a la compra para residencia habitual (cuadro F.2).
- b.4* Facilitación de la venta posterior de las viviendas, mediante la aplicación de la exención por reinversión, en el Impuesto de Sociedades.
- b.5* Establecimiento de coeficientes de amortización más adecuados a la depreciación real de los inmuebles, en el Impuesto de Sociedades.
- b.6* Aplicación al rendimiento neto de viviendas de alquiler, en el Impuesto de Sociedades, del tipo reducido (1 %) de los Fondos de Inversión Inmobiliaria (cuadro E).
- b.7* Autorización de la deducción del IVA soportado en la promoción y compra de viviendas destinadas a alquiler.

c) Agilización de la transmisión de viviendas para facilitar la movilidad laboral y familiar.

Las dificultades jurídicas y los costos en las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas son consideradas, por parte de todos los expertos, como la razón básica de la escasa movilidad residencial. Para mejorar esta situación, pueden tenerse en cuenta los siguientes puntos:

- c.1* Extensión de la bonificación del 95 % del Impuesto de Sucesiones y Donaciones en el caso de obtención de vivienda habitual «mortis causa», a los casos de obtención, también «mortis causa» o de donación «inter vivos», de cualquier vivienda, siempre que ésta sea utilizada por el receptor como vivienda habitual (cuadro F).
- c.2* Reconsideración a la baja de los tipos IVA y TP en la compra de vivienda, teniendo en cuenta las fiscalidades europeas comparadas.

d) Intensificación de la utilización de recursos públicos para la promoción de vivienda para colectivos con rentas bajas

- d.1* Bonificación de tasas de licencia y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, en la construcción de cualquier modalidad de vivienda protegida (cuadro C).
- d.2* Aplicación de un IVA super-reducido (4 %) a cualquier modalidad de vivienda protegida (cuadro D).
- d.3* Aplicación de un tipo super-reducido de IVA (4 %) a la rehabilitación con cualificación de protegida, asimilándola a la nueva construcción protegida.
- d.4* Declaración de exención para las subvenciones recibidas en la adquisición de vivienda protegida y en la rehabilitación protegida de vivienda.

e) Garantía de la máxima fluidez del mercado libre, estimulando el ahorro a largo plazo.

- e.1* Autorizar la deducción en la cuota del IRPF de las aportaciones de los ascendientes en cuentas de ahorro-vivienda de los descendientes.
- e.2* Alargar los plazos temporales de las cuentas de ahorro-vivienda.

Col·lecció

Qüestions d'habitatge

coordinada per **Francesc Obón i Asensio**

Redacció a cura de

Carme Trilla

© **Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge**
setembre 1999

Reservats tots els drets d'edició

Edició i traducció a cura de

VCA editors. Valeri Consultors Associats, s.r.l.

Bailèn 7, 2n. 2a. 08010 Barcelona

Disseny gràfic de la col·lecció

Claret Serrahima i Associats, s. l.

Fotocomposició i fotomecànica

Baber, s.c.p.

Imprimeix

Gràfiques Pacífic, S. A.

Passatge Antoni Bori 37, local 12. 08912 Badalona

Foto de la portada

Les Vores del Cinturó: Hospital Militar-Veciana. Víctor Seguí Arquitectura, scp.

Salvador Arisa, aparellador. HUARTE, empresa constructora

Dipòsit Legal B-41613/99

