

FISCALIDAD Y VIVIENDA

Análisis comparado en países de la CEE

AGUSTIN JOVER ARMENGOL
ECONOMISTA

LA fiscalidad constituye uno de los pilares de la política de la vivienda en los países de la Comunidad Europea. Si distintos son los objetivos y los instrumentos en materia de política de vivienda, también lo será la fiscalidad que además de integrarse en cada política de vivienda debe responder también a la cobertura del gasto público, lo cual comporta criterios y prioridades que no siempre guardan coherencia con lo que reclama la política de vivienda.

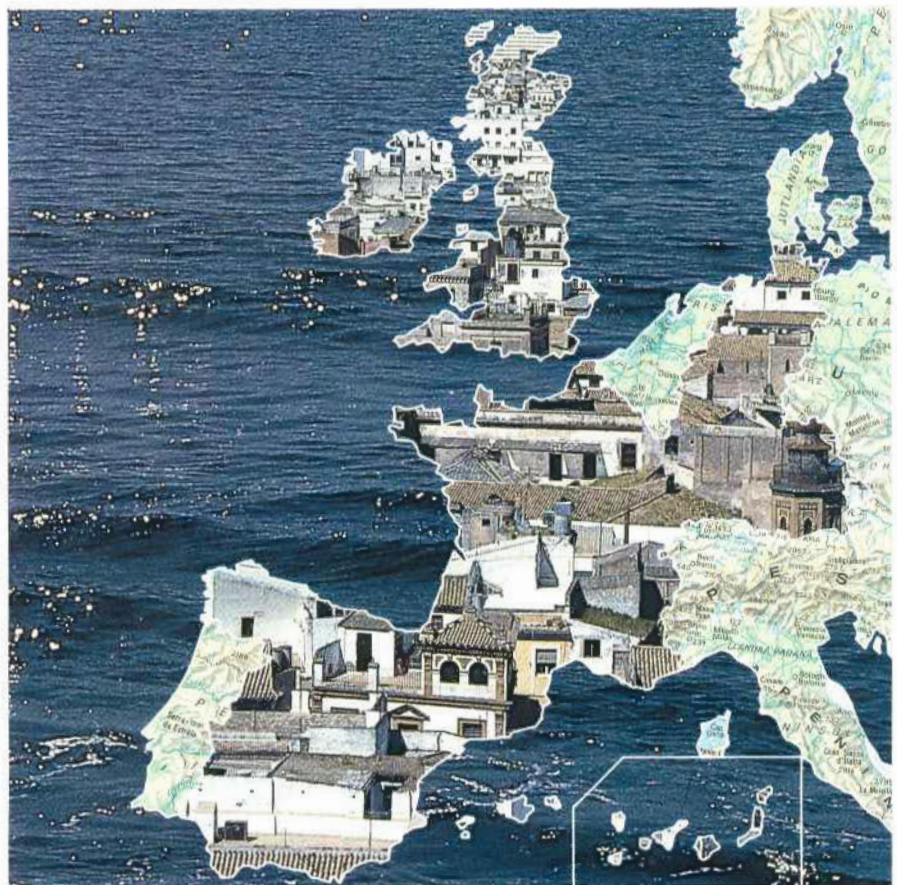
Por consiguiente, la importancia de la fiscalidad es evidente mientras que su coherencia interna desde el punto de vista de la política de vivienda varía notablemente entre España y otros países comunitarios. Mientras éstos últimos disponen de un modelo fiscal ensamblado a cada política de vivienda, el modelo español mantiene claras incoherencias que responden al mantenimiento de criterios estrictamente recaudatorios y a la escasa reflexión y apertura de la fiscalidad como instrumento de fomento de política de vivienda.

La vivienda es un bien que presenta un dilatado ciclo de producción al que sigue un ciclo de uso. *La fiscalidad puede gravar las distintas fases del ciclo de producción, uso o tenencia de la vivienda, así como cualquier transmisión o cesión efectuada a lo largo de la vida del bien.*

Los momentos del ciclo que cada

país grava son distintos y distintos son también los mecanismos fiscales y la intensidad del gravamen. La coherencia de cada modelo fiscal se advierte pues a través del análisis del ciclo de producción y uso. En este sentido, es ilustrativo comparar el trato fiscal que recibe un particular

que compra, usa y vende una vivienda en distintos países comunitarios. Un segundo perfil de comparación es el del particular que invierte en una vivienda para cederla en alquiler y finalmente la vende. Por último, la empresa que adquiere suelo, construye y vende viviendas. Estas



tres pautas de comportamiento representan, sin lugar a dudas, la práctica más habitual en el mercado residencial. Tratándose de un análisis comparativo entre países, abordaremos los aspectos más destacables y genéricos de la fiscalidad con la intención de poder llegar a conclusiones en materia de política fiscal en el campo de la vivienda. Al hablar de vivienda *nos referiremos en general a la vivienda principal*, la que se utiliza como residencia habitual. El análisis comparativo entre países incluye Francia, Reino Unido, República Federal Alemana y, naturalmente, España.

Particular que compra, usa y vende su vivienda

Fiscalidad y ahorro previo

El acceso a una vivienda en propiedad desde la óptica de un ciudadano español se inicia con la firma del contrato de compra-venta de la vivienda, o algunos meses antes, cuando se toma la decisión de comprar y de iniciar su búsqueda. La compra tendrá efectos a largo plazo por el ahorro forzoso que deberá realizar una familia para devolver el préstamo o préstamos concedidos.

Un ciudadano inglés procedería de manera similar, mientras que un alemán o francés se comportará de manera bien distinta.

En efecto, *el sistema financiero alemán y francés disponen de un producto financiero como es el ahorro-vivienda*, que se está utilizando en más del 40 por 100 de las compras de vivienda en estos países. En esencia, se trata de un contrato que firman el particular y la entidad financiera, y que compromete al primero a realizar un programa de ahorro que la entidad remunera a un tipo de interés predeterminado y a cambio la entidad se compromete a concederle un préstamo para la adquisición de una vivienda a un tipo de interés y plazos convenidos. Ello significa que *la decisión de comprar se inicia con el compromiso de ahorrar durante unos años previos a la acción de compra*. La aceptación

del ahorro-vivienda en Alemania y Francia responde tanto a los incentivos económicos y fiscales de este producto financiero, como también a la tradición cultural de estos países, donde la juventud suele independizarse a una edad superior a la de los jóvenes ingleses, y pueden acceder a viviendas en alquiler como periodo de ahorro y tránsito a la vivienda de propiedad.

El Reino Unido y España tienen un escaso mercado de vivienda en alquiler, con lo que el primer acceso a una vivienda en propiedad resulta más traumática que en Alemania y Francia, donde la etapa de alquiler y el ahorro previo son prácticas muy interdependientes.

La fiscalidad juega y jugará un papel esencial en *hacer apetecible el ahorro-vivienda*. En Alemania se admite la deducción fiscal sobre la base del IRPF de hasta el 50 por 100 del ahorro efectuado; en Francia están exentos los intereses y primas obtenidos, lo que representa acceder a la propiedad con una menor presión fiscal sobre el ahorro constituido.

En definitiva, el sistema fiscal francés y alemán incentivan el ahorro, sobre todo en la fase previa a la adquisición de vivienda. Por el contrario, el sistema inglés lo incentivaría en la fase posterior, como veremos más adelante.

Fiscalidad y compra de la vivienda

La compra conlleva la transmisión de la vivienda y está gravada por diversas figuras impositivas de naturaleza indirecta, la principal de las cuales es el IVA.

En Alemania, donde la adquisición de vivienda no está sujeta al IVA, sí lo está por el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de consecuencias prácticas poco relevantes. Francia grava primero la compra de vivienda nueva con el IVA (18,6%) más la Tasa de Publicidad Inmobiliaria (0,6%). Tratándose de segundas y posteriores compras no se aplica IVA pero sí los *Droits de Mutation* (15,4%, con posibilidad de aumentar por incrementos potestativos de entes locales, regionales y estatales) que no es un gasto deducible ateniéndonos al mecanismo del IVA. En el Reino Unido se aplica el tipo cero del IVA. En España, la primera compra-venta está sujeta al IVA (6%) y al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (0,5%). Las segundas y posteriores compra-ventas no están sujetas a IVA pero sí al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (6%) y Actos Jurídicos Documentados. Aunque de naturaleza directa, el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, aparece vinculado a la acción de transmitir y además de soportarlo el

IMPOSICION E INCENTIVOS FISCALES DE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA POR UN PARTICULAR PARA USO PROPIO EN PRIMERA TRANSMISION

PAIS	IMPOSICION INDIRECTA		INCENTIVOS FISCALES	
	IVA	Otros	Al ahorro previo	En el IRPF
RFA	No	Impuesto sobre la adquisición de Bienes Inmuebles	Sí	Deducción interés del préstamo sobre la base
Francia	Sí	Impuesto sobre la Publicidad Inmobiliaria	Sí	Deducción interés del préstamo sobre la cuota
Reino Unido	No	—	No	Deducción interés del préstamo sobre la base
España	Sí	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados	No	Deducción interés del préstamo sobre la base y parte del principal sobre la cuota

comprador, no lo encontramos en ninguno de los otros países estudiados (no practican la doble tributación).

La imposición indirecta por la compra de vivienda arroja una fiscalidad superior en Francia, seguida de España, y contrastan Alemania y Reino Unido con exención o tipo cero, respectivamente, en el IVA. Todos los países tienen una o varias figuras impositivas ligadas al acto de legalización y registro de la compra-venta, pero su impacto es muy secundario en relación con los impuestos mencionados. Por consiguiente, destacaríamos *el tipo cero de Reino Unido, que es pieza fundamental de un sistema de acceso a la vivienda no basado en el ahorro previo, sino en liberar fiscalmente la acción de compra y posterior disfrute de la vivienda.*

España no se alista a ninguno de los dos modelos y mantiene una fiscalidad que parece responder más a criterios estrictamente recaudatorios que a dar coherencia a alguna política de vivienda.

La compra de vivienda principal tiene repercusiones fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas que puede admitir deducciones del capital o de los intereses (o de ambos) sobre la base imponible o sobre la cuota.

España es el único país de los considerados que admite la deduc-

ción de un porcentaje del principal sobre la cuota además de la deducción de los intereses sobre la base con un tope máximo definido en valores absolutos. Francia, Reino Unido y Alemania no admiten la deducción del capital, pero sí la deducción de interés sobre la cuota (Francia) o sobre la base (Reino Unido y Alemania), y siempre con un tope máximo definido en valores absolutos.

El ejemplo francés —que con el tiempo ha ido cambiando las deducciones sobre la base por deducciones sobre la cuota—, evidencia que las primeras benefician a un segmento más amplio de niveles de renta y que la eficiencia social o redistributiva de las deducciones (sobre la base o sobre la cuota) depende de la fijación de topes absolutos. De hecho, cuando se define importe máximo de interés deducible (no en porcentaje, sino en valores absolutos) se está definiendo indirectamente un precio máximo de vivienda y un nivel máximo de renta.

España es pues el país que más incentiva fiscalmente la compra de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ya que es el único país que admite la desgravación de capital.

Fiscalidad y tenencia de vivienda

En lo referente a la fase de tenencia, existe uno o varios impuestos lo-

cales, principal fuente recaudatoria de las administraciones locales, junto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Respecto a este último, España es el único país que imputa rendimiento por la vivienda ocupada por su propietario. Francia, Reino Unido y Alemania no imputan renta alguna a la vivienda en propiedad ocupada por su titular. Incluso, en Alemania se admite un volumen importante de gasto deducible englobado dentro de los denominados gastos de publicidad (que incluyen por ejemplo los diversos programas de amortización de inmuebles). En esta fase y nivel de IRPF, el país que apuesta más decididamente por la tenencia en propiedad es Alemania y el que más la penaliza es España. Esta afirmación resulta del todo cierta si además de lo expuesto se tiene en cuenta que en España existe el Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio, figura inexistente en los demás países estudiados, excepción hecha de Alemania donde existe el Impuesto sobre el Patrimonio pero sin consecuencias económicas para una vivienda usual, sea piso o unifamiliar.

Por lo que respecta a la fiscalidad local sobre la tenencia de vivienda, todos los países disponen de un impuesto similar a nuestra Contribución Territorial Urbana. Francia aplica la Taxe Foncière, Reino Unido la Rates, y Alemania el Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria.

La Taxe Foncière grava la titularidad de una vivienda, algo distinto a la ocupación (gravada por la Taxe d'Habitation). La primera debe pagarla el propietario y no es repercutible al inquilino, mientras que la Taxe d'Habitation la paga el ocupante, que puede ser a la vez propietario de la vivienda. La base imponible de la Taxe Foncière para una vivienda propiedad de un particular se calcula a partir de la renta catastral (Valeur Locative Cadastre). El valor catastral tuvo su última revisión en 1970, mientras que la renta catastral se ha ido actualizando periódicamente por acuerdo del Gobierno.

Para cualquier clase de vivienda

IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA DE LA VIVIENDA PROPIA

PAIS	IRPF (IMPUTACION COMO RENTA)	IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO	IMPOSICION LOCAL
RFA	No	No	Impuesto sobre la propiedad inmobiliaria
Francia	No	No	Impuesto inmobiliario sobre las construcciones Impuesto por la ocupación de la vivienda
Reino Unido	No	No	Contribución Territorial
España	Sí	Sí	Contribución Territorial Urbana

nueva, la *Taxe Foncière* prevé una exención de dos años, periodo que puede ampliarse cuando la vivienda haya sido promovida por Organismos sin finalidad de lucro o se haya beneficiado de préstamos subvencionados por el Estado. Entonces, la exención puede ampliarse hasta un total de 15 años. Señalar, por último, la exención subjetiva total aplicada a los incapacitados, catalogados como personas pobres y también personas de edad superior a los 74 años.

El propietario ocupante de su vivienda estará sujeto además de la Taxe Foncière, a la Taxe d'Habitation que es un impuesto local sobre la ocupación de una vivienda y en la que no podrá ejercer ninguna actividad comercial o industrial (en tal caso estaría sujeto a la Taxe Professionnelle). Están exentos de este impuesto, además de los casos mencionados al referirnos a la Taxe Foncière, los perceptores de algún subsidio estatal, los exentos en el pago del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y las viviendas con un valor catastral muy por debajo de la media municipal.

La base imponible de la Taxe d'Habitation también viene referida a la renta catastral, que se reduce en función del número de personas a cargo del cabeza de familia.

En Alemania, nuestra Contribución Territorial Urbana se denomina Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria y grava la titularidad de cualquier bien inmueble. La base imponible viene definida como valor unitario y no se prevén exenciones salvo para las viviendas de promoción pública. Sobre el valor unitario de una vivienda se aplica un índice fiscal definido por la autoridad municipal, dando como resultado la cuota a liquidar.

El valor unitario es un valor administrativo muy inferior al de mercado o al valor real de adquisición y del que pueden deducirse varios conceptos hasta obtener el valor final del patrimonio. Es muy frecuente que la primera adquisición de vivienda arroje un valor patrimonial inferior al mínimo tributable. El

punto de partida es pues el valor unitario de la propiedad inmobiliaria que servirá, a su vez, de valor base de otros impuestos como son:

- El impuesto sobre el patrimonio.
- El impuesto sobre la herencia o donación.
- El IRPF sobre el valor de utilización de la vivienda ocupada por el propietario.

Para determinar el valor unitario no se parte de los gastos de edificación o adquisición del bien, sino de las prescripciones de la Ley de Valoración que define los conceptos a valorar (solar, edificios, derecho de superficie, propiedad horizontal, etc.) y su aplicación según tipos de bienes inmuebles. El procedimiento de valoración más común es el del valor del rendimiento (el del valor objetivo es excepcional) que se basa en la estimación de un alquiler bruto anual corregido según los coeficientes correctores (en más o en menos) que sean de aplicación. El valor del inmueble (valor unitario) averiguado de esta forma, incluye el valor del solar, del edificio y de las instalaciones exteriores. Para el alquiler bruto anual, se parte de valores fijados el 1 de enero de 1964, que es la última fecha en que se fijaron valores a nivel nacional, sin que se hayan realizado revisiones posteriores, salvo en los coeficientes correctores, a pesar de que la ley prevé hacerlo cada seis años. Para paliar en parte este problema, los valores resultantes se aumentan en un 40 por 100 desde 1972.

Por consiguiente, los valores básicos de los bienes inmuebles en Alemania (alquiler bruto anual) están desfasados de los valores de mercado. El olvido en el que ha quedado el instrumento parece más atribuible a deficiencias técnicas de planteamiento (partir del rendimiento para calcular el valor inmobiliario) que a la inutilidad de un Catastro que nunca tuvieron.

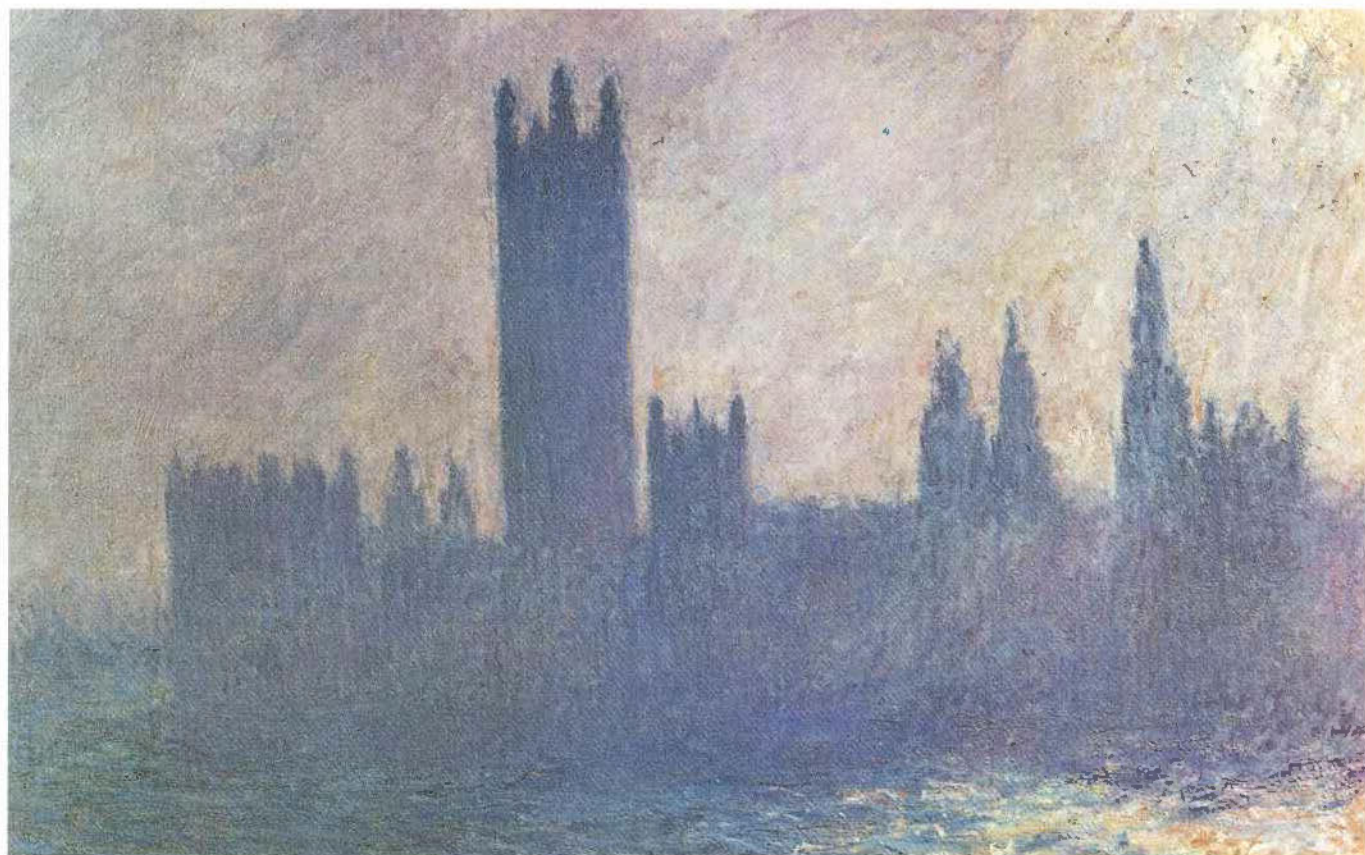
En el Reino Unido, la General Rate Act de 1967 regula la imposición local sobre la propiedad inmobiliaria. El objeto gravado es la existencia de un bien inmueble y el



PUERTA HOLSEN, LÜBECK (RFA)

sujeto pasivo lo es el ocupante o el propietario (cuando la vivienda está vacía). *La base imponible se obtiene a partir de la rental value o renta anual que se supone debería pagar un inquilino, pero admitiendo la deducción de gastos por reparaciones y seguros que corresponden al propietario. En función de esta renta (la última estimación corresponde a 1983), se estima el valor bruto de la propiedad al que se aplican diversos coeficientes correctores para obtener la base imponible. Entre los coeficientes correctores cabe destacar el relativo a la edad del cabeza de familia y a la renta familiar de manera que la base imponible crece más lentamente que la renta de las familias. Por lo que a los tipos impositivos se refiere, el Estado subsidia el tipo aplicable a las viviendas con 18,5 peniques por libra en Inglaterra; 36 en el País de Gales; 3 en Escocia y 12 en Irlanda del Norte. Así pues, las Entidades locales reciben, entre otras aportaciones del Estado, el equivalente de lo que dejan de cobrar a las familias por el subsidio mencionado.*

Las Entidades locales pueden, adicionalmente, y dentro de unas reglas, bonificar la cuota a los segmentos más desfavorecidos, y el Gobierno deberá compensar esta disminución del ingreso local. En relación con la Rates, el Gobierno conservador de Mrs. Thacher ha



THE PARLIAMENT (FRAGMENTO). DE CLAUDE MONET

aprobado recientemente un impuesto sustitutorio denominado *Pool Tax* cuya novedad más significativa es que grava a quien utiliza la vivienda en lugar de a la propiedad.

Este nuevo impuesto está actualmente en fase de preparación y su puesta en marcha se prevé para primeros de 1991.

Volviendo sobre nuestro particular, que compra y vive en su vivienda, cabe decir que la imposición local sobre la propiedad y su disfrute, presenta una intensidad superior en Francia (*Taxe Foncière* más *Taxe d'Habitation*) que en los demás países. Debemos advertir que el estudio comparado sobre fiscalidad y vivienda no incluye una estimación de la presión fiscal, por lo que la expresión "intensidad" debe leerse en su aspecto más cualitativo (sujeción a dos impuestos que a su vez son básicos en la financiación de la Administración Local francesa) que cuantitativo. La *Taxe Foncière* en Francia presenta unas características técnicas más próximas a nues-

tra Contribución Territorial Urbana que el Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria existente en Alemania. El impuesto francés se basa en un catastro que no alcanza a sintonizar con los valores reales de los inmuebles, mientras que el impuesto alemán utiliza una articulación técnica (el valor inmobiliario a partir del rendimiento estimado) que por complicada ha llevado al impuesto a un callejón de difícil solución.

Un último aspecto a destacar sería la regulación de exenciones en función de la vivienda y de sus ocupantes en Francia, Alemania y Reino Unido. La estrechez de los tres años de bonificación previstos para Viviendas de Protección Oficial en España, contrastan con el abanico de situaciones objetivas y subjetivas, así como los plazos de las exenciones.

Hasta aquí hemos expuesto el trato fiscal que recibe el particular que compra y usa su vivienda. Ahora entramos en el último momento del ciclo: la venta de vivienda prin-

cipal y la fiscalidad sobre la plusvalía.

Fiscalidad y venta de vivienda principal

A grandes rasgos, puede decirse que el Reino Unido no grava la plusvalía obtenida por la venta de vivienda propia. Alemania grava exclusivamente la venta eralizada dentro de los dos años siguientes al de la compra. Francia grava la plusvalía generada entre el primer año y el vigésimo segundo posterior al de la compra, y España grava la plusvalía siempre que no se reinvierta en una nueva vivienda principal dentro de los dos años posteriores a la fecha de venta. Pero además, en España existe el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos que, al margen de su repercusión al comprador, constituye una clara duplicidad impositiva que no hallamos en los demás países estudiados.

El trato fiscalmente más generoso de las plusvalías es el vigente en Reino Unido y ello responde al criterio

de atraer el ahorro familiar hacia la vivienda y de que la familia pueda libremente capitalizar este ahorro. De hecho, es un sistema que utiliza la vivienda como mecanismo para aumentar el nivel de renta de las familias (liberar fiscalmente la capitalización del ahorro y la inflación) y con ello favorece su movilidad y dinamiza el mercado de la vivienda. El punto débil de este modelo es ser propietario por primera vez y es ahí donde se producen los peores desajustes.

En el ejemplo alemán, únicamente se gravan las plusvalías obtenidas dentro de los dos años posteriores a la fecha de compra y ello se justifica como freno a operaciones especulativas. Fuera de esta situación, la plusvalía se halla totalmente liberada y ello se interpreta también como mecanismo de atracción del ahorro hacia la vivienda y de facilitar la movilidad de las familias en el mercado residencial.

En Francia, la plusvalía está sujeta y no goza de ningún beneficio fiscal durante los dos años posteriores a la compra. A partir del año dos y hasta el venticientos se efectúa una deducción del 5 por 100 anual, lo que significa que a partir del año vigésimo segundo la plusvalía es cero. Además durante este período de deducción acumulativa se aplica para el cálculo de la cuota el "método del cociente", que beneficia

enormemente a quienes venden entre el segundo y quinto año.

Por consiguiente, el sistema francés penaliza la movilidad de las familias durante los dos años posteriores a la compra de la vivienda, momento a partir del cual resulta fiscalmente atractiva la venta de la vivienda.

Estos criterios quiebran al entrar

CIUDAD MURADA, ALEMANIA



en el caso español. El trato fiscal de la plusvalía en España es el que más se opone a la movilidad de las familias. La doble imposición (IRPF e Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos) junto con la restricción de los dos años como plazo de reinversión sólo se entienden como obstáculos a la captación del ahorro y a la movilidad de las familias, cuestiones que hoy están en la encrucijada de la financiación a la vivienda y la agilitación del mercado residencial.

Por su parte, el gravamen de la plusvalía en nuestro IRPF aumenta

con el tiempo, justo lo contrario del sistema francés, donde la plusvalía tiende a disminuir linealmente en un 5 por 100 anual entre el segundo año y el vigésimo segundo.

Particular que compra, arrienda y vende una vivienda

Francia y Alemania son países con un importante parque de viviendas en alquiler, mientras que España y Reino Unido presentan un parque ocupado mayoritariamente en régimen de propiedad. A pesar de que en todos los países mencionados el alquiler cede cuota de mercado en favor de la propiedad, también es cierto que la incentivación fiscal del ahorro en la vivienda en alquiler en Alemania y Francia continúa siendo lo suficientemente atractivo como para generar un segmento de oferta de vivienda nueva en alquiler. En la actualidad esta afluencia del ahorro de los particulares en vivienda en alquiler se concentra en ámbitos territoriales donde los precios administrativos (Francia) o los precios de mercado (Alemania) son compatibles con la rentabilidad de la inversión.

Un particular que ahorra para comprar una vivienda y cederla en alquiler goza en Alemania de los incentivos fiscales y financieros del ahorro-vivienda. La compra no está sujeta a IVA pero sí al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (2 por 100 del valor de la compra).

La tenencia y explotación arrendaticia está sujeta al impuesto sobre la renta por el rendimiento neto obtenido. La legislación alemana es muy generosa en el cómputo de gastos deducibles de la base (gastos de publicidad y amortizaciones aceleradas) hasta el extremo que es frecuente obtener rentas arrendaticias negativas o pérdidas que la propia legislación permite compensar con otras rentas positivas (sean del trabajo o del capital) del mismo ejercicio fiscal.

La imposición directa local que grava la tenencia (Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria) equivale al

GRAVAMEN DE LAS PLUSVALIAS OBTENIDAS EN LA VENTA DE LA VIVIENDA PROPIA

PAIS	EN EL IRPF	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS
RFA	Sí, solamente dentro de los 2 años de la compra	No
Francia	Sí, entre 0 y 2 años de la compra. Sí, parcialmente entre 2 y 22 años de la compra	No
Reino Unido	No	No
España	Sí, siempre que no se reinvierta en nueva vivienda principal en los dos años posteriores a la venta.	Sí

1 por 100 del denominado valor unitario o valor administrativo. Por último, la venta de vivienda que tenga lugar después de transcurridos dos años desde la fecha de compra, no está gravada en cuanto a su plusvalía en el impuesto sobre la renta.

Por consiguiente, el hecho más destacable e incentivador de la vivienda en alquiler reside en el régimen fiscal de las rentas arrendaticias a efectos del impuesto sobre la renta.

En Francia, el particular que compra una vivienda y la cede en alquiler goza, en primer lugar, de los beneficios fiscales otorgados al ahorro-vivienda. La compra de vivienda estará sujeta al IVA (vivienda nueva) o a los *Droits de Mutation*. Su tenencia y explotación en régimen de arrendamiento permite la deducción de intereses y la desgravación del 10 por 100 del capital invertido sobre la cuota del impuesto sobre la renta (medida transitoria hasta 1990), a la vez que el cálculo de las rentas arrendaticias netas admiten un generoso cómputo del gasto deducible (un 35% de los ingresos, además de todos los gastos corrientes). La imposición directa local grava tanto al arrendador (*Taxe Foncière sur Propriétés Bâties*) como al arrendatario (*Taxe d'Habitation*). Por último, existe en Francia el *Droit de Bail* que es un impuesto finalista equivalente al 2,5 por 100 del alquiler y que el propietario paga al Estado. Las plusvalías obtenidas de la venta de la vivienda están gravadas por el impuesto sobre la renta.

Como vemos pues, el modelo fiscal francés no favorece tanto como el alemán a la vivienda en alquiler. En todo caso, su atractivo principal procede de la regulación de la deducción de intereses y en especial de la deducción de un cómputo de renta en el impuesto sobre la renta.

En el Reino Unido, no se incentiva el ahorro previo y el tipo impositivo que se aplica al IVA a la compra es cero. La tenencia de vivienda cedida en alquiler permite a su propietario deducir los intereses de la base del impuesto sobre la renta. Las rentas del arrendamiento no se minoran



SEVILLA, DESDE LA GIRALDA. AL FONDO, EL GUADALQUIVIR

por conceptos extraordinarios como el ejemplo francés o alemán, a efectos del impuesto sobre la renta. La imposición local directa (Rates), grava también la vivienda cedida en alquiler. Por el contrario, el sistema inglés no grava las plusvalías obtenidas de la venta de una vivienda.

Por último, el modelo fiscal español grava la compra de vivienda con el IVA (primeras transmisiones) y permite la deducción de intereses sobre la base y la desgravación del 10 por 100 del principal sobre la cuota del impuesto sobre la renta.

Por su parte, las rentas netas ob-



FRAGMENTO DEL PUENTE DE LOUIS-PHILIPPE (PARIS), DE ARMAND GUILLAUMIN

tenidas del arrendamiento no pueden ser minoradas como en Francia o Alemania, ni compensadas con otras rentas positivas (procedentes del trabajo o del capital) generadas durante el mismo ejercicio fiscal.

Adicionalmente, el propietario de una vivienda deberá satisfacer el Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio (impuesto estatal) y la

Contribución Territorial y Urbana (impuesto local). Y cuando el particular decida vender la vivienda, la plusvalía obtenida estará gravada por el Impuesto sobre la renta, y por el Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos.

En resumen pues, y al margen del diferente trato fiscal que merece la compra, el hecho fiscalmente más significativo en favor de la vivienda en alquiler estriba en la minoración de la renta neta a efectos del impuesto sobre la renta. Francia y Alemania presentan este rasgo en común y bien distinto de lo regulado en Reino Unido y España.

La promoción de vivienda

Siguiendo con la casuística de la vivienda en alquiler pero promovida por personas jurídicas, merece destacar en Francia y Reino Unido la reciente incentivación fiscal otorgada a los particulares que suscriban títulos o participen en sociedades que tengan por objeto la promoción de viviendas en arrendamiento.

El Reino Unido ha articulado este tipo de incentivos, con una vigencia limitada y una clara intencionalidad coyuntural.

La fiscalidad relativa a personas jurídicas cuyo objeto es la promoción de viviendas no difiere de la aplicable



LONDRES DESDE THE MONUMENT

a cualquier otra rama de actividad económica.

En todo caso, es útil contemplar la discalidat relativa a la compra de suelo, urbanización y construcción, ámbito tradicional de la actividad promotora y constructora. La compra de suelo no está gravada en Reino Unido (exención en el IVA), escasamente en Alemania (tipo cero en IVA y, en su defecto, 2 por 100 del valor de compra en el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles); bastante más lo está en Francia (13 por 100 de IVA o *Droits de Mutation*) y España (12 por 100 de IVA o 6 por 100 de ITP además del Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos, que suele repercutirse al comprador).

La tenencia o posesión de solares en cartera está menos gravada en España (Contribución Territorial Urbana, y muy excepcionalmente Impuesto Municipal sobre Solares) y Alemania (Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria) que en Reino Unido (*Rates*) y sobre todo Francia, donde la *Taxe Foncière sur les Propriétés non Bâties* alcanza el 35 por 100 del valor catastral arrendaticio.

La ejecución de la obra urbanizadora y edificatoria está sujeta a la licencia de obras y a figuras impositivas similares (siempre de carácter local) pero mientras en Reino Unido está exenta de IVA, en España

cotiza el 6 por 100, en Alemania el 14 por 100 y en Francia el 18,6 por 100.

Por consiguiente, y a tenor de estos esquemas de fiscalidad en la fase de promoción residencial, puede advertirse una clara penalización de la retención de suelo en Francia y el Reino Unido frente a una clara concentración de la fiscalidad española en el momento de la compra de suelo y no de su retención. El ejemplo alemán resulta mucho más neutro, tanto en la fase de compra, como de tenencia de suelo.

Por su parte, la ejecución de obra residencial está más gravada en Francia a la que siguen Alemania, España y Reino Unido (exenta de IVA).

Todos los países estudiados otorgan un trato fiscalmente de favor a las sociedades o entes sin finalidad de lucro y que en algunos casos se identifican a entes públicos o parapúblicos.

El beneficio fiscal básico otorgado a estos entes es la exención total o parcial del impuesto de sociedades. Tal es el caso de las Sociedades HLM en Francia, Sociedades de Utilidad Pública en Alemania, *Housing Associations* en Reino Unido, y Sociedades de Capital Público en España. En cuanto a los demás impuestos directos o indirectos que gravan la actividad de promover, transmitir y explotar el parque pro-

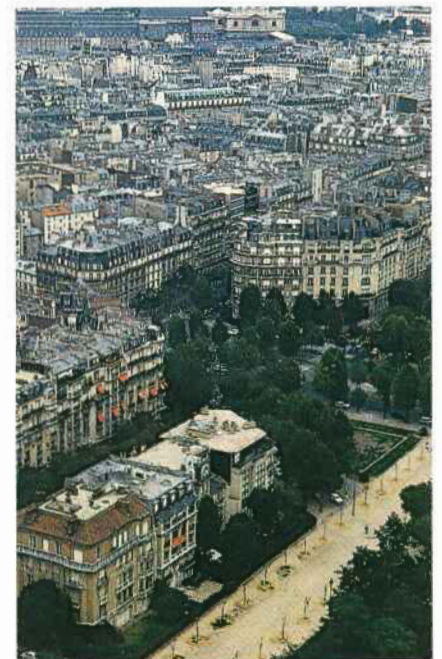
prio de vivienda, los beneficios fiscales otorgados a estos entes difieren sustancialmente según países.

En Francia, están exentas del IVA las compras de terrenos y cesión de suelo en régimen de derecho de superficie a favor de sociedades HLM así como la ejecución de obras y venta de vivienda. En cuanto a la imposición local, las HLM están exentas de la *Taxe d'Habitation*, *Taxe Professionnelle* y *Taxe sur les Propriétés non Bâties*. En relación con la *Taxe sur les Propriétés Bâties*, las HLM gozan de exención por un periodo de 15 años cuando la vivienda está cedida en alquiler, mientras que si lo es en propiedad y financiada mediante préstamos subvencionados (PAP), la exención oscila entre los 10 y 15 años.

Por último, existe la facultad de los Ayuntamientos de otorgar la exención de la *Taxe Locale d'Équipement* a los organismos HLM.

En Alemania, las entidades de utilidad pública (cooperativas y asociaciones, Sociedades Anónimas y empresas de desarrollo de los *Laender*) están exentas del impuesto industrial y del impuesto de sociedades. Como contrapartida, la Ley obliga en determinadas etapas de la inversión a cumplir con índices de cobertura de riesgo a la vez que li-

PARIS, DESDE LA TORRE EIFFEL



mita la distribución de beneficios al 4 por 100 entre los asociados. También están exentas del Impuesto sobre el Patrimonio. Existen otros beneficios fiscales, pero lo son, no en función del sujeto pasivo, sino del tipo de vivienda.

En el caso de las *Housing Associations* inglesas, gozan de exención en el impuesto de sociedades y dado el perfil de los beneficiarios de las viviendas que promueven, también lo están de las *Rates*.

En el caso español, las Sociedades de capital público gozan de la bonificación del 99 por 100 de la cuota del Impuesto sobre Sociedades.

A modo de epílogo

Tras este rápido repaso al trato fiscal otorgado a la compra, disfrute, arriendo, venta y promoción de vivienda en general en los principales países de la Comunidad Europea se comprenderá mejor la afirmación suscrita al principio de este artículo, relativa a que *el desfase entre sistema fiscal y política de vivienda en España es notable* y añadiríamos ahora, a la luz de la experiencia europea, *el papel crucial de la fiscalidad en la configuración de la política de vivienda en los demás países*. Pensemos en la fiscalidad que fomenta la compra de suelo y penaliza su retención, en la fiscalidad que hace atractiva la colaboración del ahorro de los particulares en vivienda cedida en alquiler, en el trato fiscal de las plusvalías como medida de captación del ahorro de las familias y de fomento de la movilidad de las familias, etc.

Las ayudas directas subvenciones a la vivienda en Europa que antaño constituían el producto estrella de la política de vivienda dirigida a amplios segmentos de población, han ido restringiéndose en un proceso de definir con mayor precisión los beneficios directos y de reducir los costes acumulativos a que se veían abocadas las políticas de ayuda directa indiscriminada. Paralelamente a este replanteamiento, la

fiscalidad ha pasado a ocupar una función básica de soporte a la política de vivienda, soporte que no ha sido resultado de la improvisación, sino que formaba parte de la tradición en cada país.

Destacar también que parte de las medidas de fomento fiscal a la vivienda en alquiler son resultado de la *utilización coyuntural de la fiscalidad para la corrección de desajustes del mercado de la vivienda*, lo cual es también un ejemplo de acoplamiento entre fiscalidad y vivienda y una muestra de sensatez en la

asunción de costes fiscales probablemente menores al coste de ayudas directas que debe realizar el Estado cuando el problema se desborda por completo.

A nadie escapa que a pesar de la buena salud de que goza nuestra economía en el momento presente, el sector vivienda está sometido a fuertes tensiones que día a día alejan oferta y demanda de primera residencia. Reconducir el sector hacia un mayor equilibrio no es cuestión sólo de fiscalidad, pero la fiscalidad ahí está; y en primera línea.

LA PUERTA DE ALCALA EN TIEMPOS DE CARLOS III (GRABADO DE LA EPOCA)

