

REVISTA TÉCNICA TRIBUTARIA



ESTUDIOS



José M. Domínguez Martínez y
Rafael López del Paso

Jaime Fernández Orte

Juan Ignacio Gorospe Oviedo

Juan A. Martínez Azuar

Agustín Romero Civera y
Juan Francisco Juliá Igual



Asociación Española de

Asesores Fiscales

Conecta tu despacho con el mañana



NUEVO SAGE PROFESIONAL CLASS:

La solución de software más avanzada para
la gestión de tu despacho

SAGE PROFESIONAL CLASS PONE A TU ALCANCE:

Innovación: tu despacho ganará en operatividad, información, eficacia y rendimiento.

Gestión: optimizarás la gestión de tu despacho en todos los sentidos.

Integración: la solución de total integración para que tu despacho avance.

Fidelización: porque un cliente satisfecho vale por mil.

Con **SAGE PROFESIONAL CLASS** tu despacho estará más **on**



ESTUDIOS

■ **Fiscalidad y coste de uso de la vivienda en España**

■ José M. Domínguez Martínez

Universidad de Málaga

Rafael López del Paso

Universidad de Málaga

■ **RESUMEN:**

El objetivo básico de este trabajo es analizar la carga tributaria neta asociada a la adquisición y tenencia de una vivienda habitual en España, con objeto de determinar su importancia relativa dentro del coste de uso total. A tal fin, se lleva a cabo un análisis aplicado, en el que se cuantifica la cuña fiscal asociada a la vivienda. Asimismo, se efectúa una comparación de la opción de la propiedad respecto a la del alquiler, prestando atención a la influencia de los aspectos fiscales en dicha elección. Los resultados ponen de manifiesto que, aunque la desgravación fiscal por adquisición de vivienda contrarresta una parte muy significativa de la carga tributaria, hay que acudir a otras variables no fiscales para explicar la superioridad de la opción de la propiedad frente a la del alquiler.

■ **PALABRAS CLAVE:**

Vivienda, coste de uso, fiscalidad.

■ **SUMARIO:**

1. Introducción
2. La fiscalidad a lo largo del ciclo productivo y de utilización de la vivienda: una visión de conjunto
3. La cuantificación del coste de uso de la vivienda antes y después del cómputo de los impuestos aplicables
4. La elección entre la propiedad y el alquiler de la vivienda habitual
5. Conclusiones

1. Introducción

La trascendencia que la vivienda tiene dentro de las decisiones económicas adoptadas por los individuos, a lo largo de su ciclo vital, propicia que su tratamiento fiscal constituya un foco de atención permanente en los análisis sobre la política tributaria. Las consecuencias que dicho tratamiento puede ejercer en la configuración de la riqueza de las familias e, indirectamente -merced a la orientación hacia el régimen de propiedad frente al del alquiler- en el grado de movilidad geográfica de la población activa, justifican, al margen de otros aspectos e implicaciones, su inclusión en la agenda de las reformas fiscales.

El presente trabajo tiene planteado como objetivo básico analizar la carga tributaria neta asociada a la adquisición y tenencia de una vivienda habitual en España, a fin de determinar su importancia relativa dentro del coste de uso total. Existen numerosos trabajos que se han ocupado de estudiar esta cuestión, basándose en el empleo de distintos enfoques y metodologías¹. A diferencia de otros trabajos, en éste se adopta una perspectiva integral para la consideración de la carga tributaria asociada a la vivienda en todas las fases de su ciclo económico: promoción inmobiliaria, compra y financiación, tenencia, y ulterior venta por el propietario. Una vez cuantificado el coste de uso total correspondiente a distintos escenarios económicos, se lleva a cabo una comparación con la opción del alquiler de la vivienda, prestando atención a la influencia de los aspectos fiscales en dicha elección.

El trabajo está organizado de la siguiente manera: en primer término se ofrece una visión de conjunto del impacto de la fiscalidad a lo largo del ciclo productivo y de utilización de la vivienda; posteriormente se procede a cuantificar el coste de uso de la vivienda, con y sin impuestos; en el apartado siguiente se efectúa la comparación de las opciones relativas a la propiedad y el alquiler de la vivienda habitual; el trabajo finaliza con una reseña de las conclusiones obtenidas.

2. La fiscalidad a lo largo del ciclo productivo y de utilización de la vivienda: una visión de conjunto

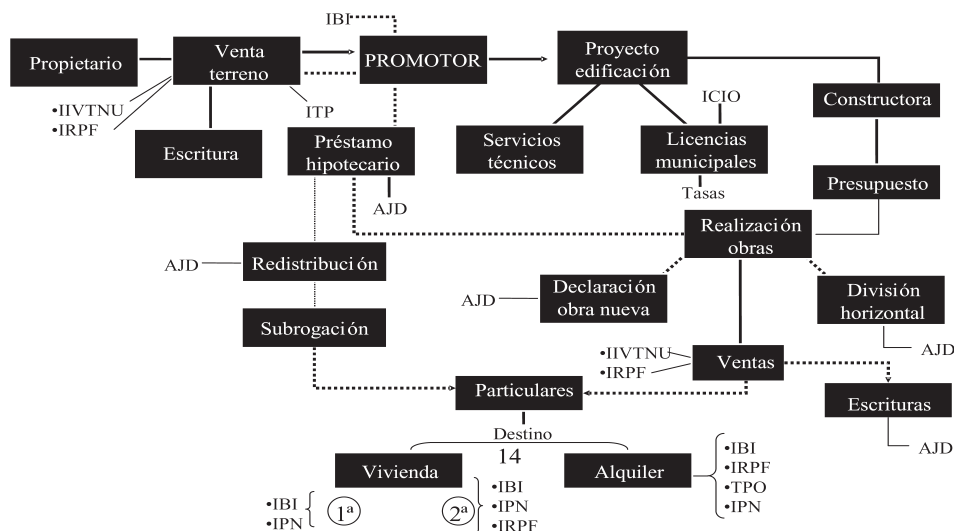
La fiscalidad está presente, a través de diversas figuras impositivas, a lo largo de todo el proceso de promoción inmobiliaria. Ante el sector inmobiliario, el sistema impositivo lleva a cabo un verdadero despliegue de la gran mayoría de sus efectivos disponibles, por lo que es raro encontrar alguna operación o transacción que escape de la órbita de la imposición, ya sea estatal, autonómica o local, a lo largo del proceso de promoción inmobiliaria. El esquema 1 ofrece una síntesis de sus aspectos más relevantes, con indicación de los puntos de impacto de la tributación.

Si comenzamos el recorrido con la transmisión de un solar, si es efectuada por un particular, queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas

¹ Vid. García-Vaquero y Martínez (2006), y la bibliografía allí citada.

Esquema I.

El proceso de promoción inmobiliaria y el impacto de la fiscalidad



(TPO), sin que proceda el gravamen gradual de AJD sobre documentos notariales. Si la transmisión la efectúa un empresario, queda sometida al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y si resulta aplicable el gravamen gradual de AJD. A su vez, el transmitente tendrá que hacer frente al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), que puede pactarse sea a cargo del promotor. Además, el vendedor deberá declarar la plusvalía obtenida en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), si es persona física, o en el Impuesto sobre Sociedades (IS), si es una sociedad.

Si el promotor adquiere el terreno mediante un préstamo hipotecario, tendrá que satisfacer igualmente el impuesto de AJD sobre la responsabilidad hipotecaria. Lo mismo ocurrirá respecto al préstamo hipotecario solicitado para financiar la construcción. Adicionalmente, la distribución de la carga hipotecaria entre las distintas fincas resultantes también tributará, de forma independiente, por AJD.

El promotor, que, para su constitución, si es una sociedad, ha debido satisfacer el ITP en la modalidad de Operaciones Societarias, y está sujeto al Impuesto sobre Actividades Económicas, queda sometido al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) por el solar, si bien disfruta de una bonificación del 90% de la cuota durante el período de construcción más un año (hasta un máximo de tres años). Todas sus adquisiciones de bienes y servicios quedan sujetas, con carácter general, al IVA, aunque en este caso no se trata de un coste, ya que su importe se recuperará del IVA que posteriormente repercuta en sus ventas.

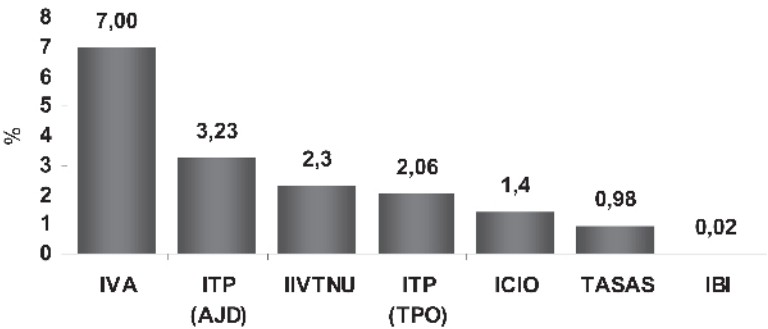
Para la ejecución del proyecto de edificación, deberá abonar el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), así como las tasas municipales por licencia de obras y vallas publicitarias, entre otras. Deberá proceder igualmente a efectuar la declaración de obra nueva y la división horizontal, que tributarán, de forma independiente, por AJD. Llegado el momento de la venta de las viviendas, éstas se encuentran gravadas por el IVA, al tipo reducido (7%).

A su vez, la escritura pública de compraventa se encuentra sometida al gravamen gradual por AJD. La subrogación de los préstamos hipotecarios por los adquirentes queda exenta de dicho tributo. El promotor tendrá que tributar por el IIVTNU, así como, en su momento, por los resultados que obtenga de la promoción inmobiliaria, en el IRPF o en el IS.

Traducir a cantidades monetarias la carga tributaria resultante del proceso descrito de forma sumaria requiere especificar una serie de variables que dependen del ejercicio de la soberanía fiscal autonómica y local, así como de las circunstancias concretas que concurran en la realidad en la operación que se analice. Teniendo presente estas cautelas, y simplemente con fines meramente ilustrativos, en el gráfico 1 se sintetiza la carga tributaria asociada al proceso de promoción inmobiliaria en sentido estricto, sin computar la correspondiente a la imposición directa que recae sobre el promotor; tomando como referencia la situación aplicable a una hipotética promoción de viviendas unifamiliares realizada, según estándares de mercado, en el término municipal de Málaga (Domínguez Martínez, 2003).

Gráfico 1.

Importancia relativa de los tributos en el proceso de promoción inmobiliaria sobre el precio final de la vivienda



La carga tributaria computada, soportada por el adquirente de la vivienda, representa el 17% del precio de la misma (excluido el IVA), lo que viene a significar que el resto de tributos que actúan a lo largo del proceso de promoción inmobiliaria tienen una importancia conjunta superior a la del IVA (10% frente a 7%, respectivamente). Si el cálculo se efectúa sobre el precio de la vivienda con exclusión de toda la carga tributaria, ésta llega a representar más de un 18%.

Parece razonable suponer que, con la excepción del IVA, los tributos identificados con anterioridad a la fase de venta son incorporados por los promotores en el coste de producción y forman parte, en consecuencia, del precio cobrado al adquirente final de la vivienda². Por lo que se refiere estrictamente a la operación de adquisición, como se ha señalado, ésta se encuentra gravada por el IVA, al tipo impositivo reducido (7%)³. A su vez, la escritura pública de compraventa se encuentra sometida al ITP en la modalidad del gravamen gradual por AJD, cuyo tipo impositivo puede ser fijado por las Comunidades Autónomas. Si, como suele ser habitual, el adquirente solicita un préstamo hipotecario de una entidad financiera, su documentación en escritura pública (en caso de que no exista una subrogación hipotecaria) queda asimismo sometida al gravamen gradual por AJD, cuya base imponible es la responsabilidad hipotecaria establecida o, en su defecto, la suma integrada por el capital más tres años de intereses⁴.

Por otro lado, si el adquirente utiliza la vivienda como residencia habitual, no tributará en el IRPF en concepto de rentas inmobiliarias imputadas. Con carácter recurrente, sí tributará por el IBI y, en caso de que esté obligado a declarar, por el Impuesto sobre el Patrimonio Neto (IPN), impuesto en el que la vivienda habitual goza de una exención por los primeros 150.253,03 euros. Por último, en el supuesto de venta de la vivienda, el transmitente habrá de tributar en el IRPF por la plusvalía obtenida, así como por el IIVTNU.

Sin embargo, la vivienda habitual no sólo es fuente de impuestos, sino también de subsidios concedidos indirectamente por el erario público a través de una deducción en la cuota del IRPF, cuya base está constituida por las cantidades satisfechas por la adquisición de la vivienda habitual, con el límite anual de 9.015 euros⁵. Integran dicha base no sólo las cantidades estrictamente satisfechas por la adquisición, sino también los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente, así como la amortización, intereses y demás gastos en caso de financiación ajena. La deducción está actualmente desdoblada en dos tramos, estatal y autonómico, alcanzando un importe global único del 15%, según la reforma planteada para entrar en vigor desde principios de 2007, lo que implica un importe anual máximo de 1.352 euros.

² Dicho supuesto da lugar a que, si el margen de beneficio empresarial se determina como un porcentaje de los costes, la vivienda se encarezca para el adquirente en una cifra superior a la cuantía recaudada por los impuestos (*efecto amplificación*), y a que la base de algunos impuestos contenga impuestos de fases anteriores (*efecto piramidación*).

³ En el caso general, aquí considerado, de vivienda libre. Las viviendas de protección oficial de régimen especial tributan al 4%.

⁴ Por lo que se refiere a la cancelación de hipotecas, en el Borrador de Anteproyecto de Ley de modernización del mercado hipotecario se prevé la exención de las escrituras públicas correspondientes en la modalidad de AJD. Este supuesto se adopta en el análisis aplicado que se realiza más adelante.

⁵ Un análisis específico de la incidencia de este incentivo fiscal se realiza en Domínguez Martínez (2004).

3. La cuantificación del coste de uso de la vivienda antes y después del cómputo de los impuestos aplicables

a) Componentes del coste de uso

A tenor de lo anteriormente señalado, el coste total de uso incluidos los impuestos, para un período de tenencia de N años ($CUII$), en términos de valor actual, vendrá determinado por el juego de los componentes incluidos en la siguiente ecuación:

$$CUII = T + C + i \sum_{j=0}^N \frac{L_j}{(1+\theta)^j} + \sum_{j=0}^N \frac{M_j}{(1+\theta)^j} + \sum_{j=0}^N \frac{IBI_j}{(1+\theta)^j} - \sum_{j=0}^N \frac{D_j}{(1+\theta)^j} + \frac{F}{(1+\theta)^N} - \frac{\Delta PV}{(1+\theta)^N} + \frac{IIVTNU}{(1+\theta)^N} + \frac{IGC}{(1+\theta)^N} \quad (1)$$

donde T representa los costes fiscales asumidos en el momento de la compra (IVA y AJD); C el resto de costes asociados a la adquisición (comisiones de apertura soportadas en la financiación bancaria obtenida, más gastos de formalización); i el tipo de interés aplicado sobre la deuda contraída (L); M los gastos de mantenimiento durante el periodo de disfrute de la vivienda (comunidad de propietarios, gastos de mantenimiento y seguro del hogar); IBI el pago del impuesto local sobre la propiedad; D la deducción por vivienda vigente en el IRPF; F el pago de los gastos derivados de la cancelación de los préstamos suscritos en el momento de efectuar la adquisición; ΔPV las expectativas de ganancias (pérdidas) que tiene el individuo derivadas de la apreciación (depreciación) del precio nominal de la vivienda; $IIVTNU$ el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; IGC la tributación en el IRPF por la plusvalía obtenida en la venta del inmueble; y θ la tasa de descuento.

De forma genérica, tomando como referencia la ecuación (1), el coste total de uso de la vivienda excluidos los impuestos (a partir del momento de la compra) ($CUSI$) puede expresarse de la siguiente manera:

$$CUSI = C + i \sum_{j=0}^N \frac{L_j}{(1+\theta)^j} + \sum_{j=0}^N \frac{M_j}{(1+\theta)^j} + \frac{F}{(1+\theta)^N} - \frac{\Delta PV}{(1+\theta)^N} \quad (2)$$

A partir de las expresiones (1) y (2), el coste medio anual de uso de la vivienda a lo largo del periodo de tenencia (N), en términos de valor actual, incluidos ($cuii$) y excluidos los impuestos (a partir del momento de la compra) ($cusi$) se define, respectivamente, como:

$$cuii = \frac{CUII}{N} \quad (3)$$

y

$$cusi = \frac{CUSI}{N} \quad (4)$$

Atendiendo a las ecuaciones mostradas, la medida global del efecto de la fiscalidad, aproximada a través de la cuña fiscal (CF), se obtiene como la diferencia entre el coste defini-

do en la ecuación (3) y el especificado en (4), en términos del propio coste de uso incluidos impuestos, esto es:

$$CF=(cuii-cusi)/cuii \quad (5)$$

b) Marco de análisis

De acuerdo con el esquema analítico definido, con vistas a cuantificar el coste de uso de la vivienda antes y después de la aplicación de los impuestos, a continuación se define el escenario básico considerado, a partir de los siguientes supuestos (cuadro 1):

- En el momento de la compra de la vivienda, cuyo precio asciende a 240.000 euros (sin IVA), el propietario asume el pago del IVA, así como los gastos incurridos con motivo de la formalización de las operaciones de adquisición y financiación (AJD, tasación, verificación registral, notaría, registro y gestoría), por un importe conjunto de 24.288 euros. Adicionalmente, se considera que el precio de compra (antes de IVA) incorpora otros tributos que representan un 8% de dicho precio.
- Durante los años de tenencia de la vivienda, ha de hacer frente a una serie de costes recurrentes (comunidad de propietarios, gastos de mantenimiento, seguro del hogar e IBI). En el primer año de tenencia del inmueble alcanzan los 1.944 euros, siendo actualizables anualmente por el nivel de inflación esperada (3%). Asimismo, el propietario disfruta de la deducción por vivienda vigente en el IRPF (15% de las cantidades satisfechas en concepto de amortización del capital e intereses de préstamos contraídos, con un máximo de 1.352 euros anuales).
- El adquirente no se ha beneficiado previamente de la utilización de una cuenta de ahorro-vivienda y no está obligado a declarar por el IPN.
- En el momento de la venta de la vivienda, una vez concluido el período de tenencia de la misma, el propietario tributa en el IRPF por la plusvalía obtenida, determinada como la diferencia entre el precio de venta y el coste actualizado en función de la tasa de inflación. El importe resultante se grava a un tipo fijo del 18%. Evidentemente, la tributación por este concepto será nula si la vivienda se revaloriza al mismo ritmo que aumenta el nivel general de precios⁶.
- Plazo de tenencia: 15 años.
- Forma de financiación de la compra: la vivienda adquirida se financia mediante un préstamo hipotecario, que cubre el 80% del precio sin IVA, a un tipo de interés fijo del 4% anual, y un plazo de amortización de 25 años, en tanto que el resto de gastos asociados a la operación de compra se cubre mediante un préstamo personal a 25 años y a un tipo de interés fijo, establecido en 3 puntos porcentuales (p. p.) por encima del vigente para el préstamo hipotecario.

⁶ Los supuestos relativos al cómputo del coste (precio de adquisición) y a la actualización excluyen la posibilidad de pérdidas de capital.

Cuadro I
Marco de referencia: criterios y supuestos considerados

En el momento de compra	
Precios	Vivienda nueva de 90 m ²
	IVA
Impuestos	Actos Jurídicos Documentados: - Escritura de compra - Préstamo hipotecario
Otros gastos de formalización del préstamo y operación de compra- venta	Tasación + Verificación registral + Notaría + Registro + Gestoría
Financiación coste total compra	80% precio compra (sin IVA): Préstamo hipotecario: Resto: Préstamo personal
Préstamos	Tipo de interés: Hipotecario: 4% Personal: Tipo de interés préstamo hipotecario + 3.p.p.
	Comisión apertura: 0,25%
	Plazo: 25 años
	Amortización: Cuotas constantes
Durante los años de disfrute de la vivienda	
Gastos corrientes anuales	Comunidad de propietarios, gastos de mantenimiento y seguro de vivienda (0,005*Precio compra (sin IVA)) (Actualizables por inflación esperada)
Impuestos	Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Precio compra (sin IVA) *0,5*0,0062) (actualizable por inflación esperada)
	Impuesto sobre el Patrimonio Neto: exención
	IRPF: exención
Deducción IRPF	15% inversión vivienda (base máxima: 9.015 €)
Revalorización vivienda	Inflación esperada anual (3,0%),
En el momento de la venta de la vivienda (a los 15 años)	
Cancelación préstamos	Comisión 1% sobre capital pendiente + notaría + gestoría + registro
Impuestos	IRPF: Ganancia Patrimonial (18%* (precio venta-precio compra (actualizado al 3,0% anual))
	Impuesto Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: % de incremento anual por periodo de generación (15 años) * tipo de gravamen * 15 * valor del suelo actualizado según Catastro

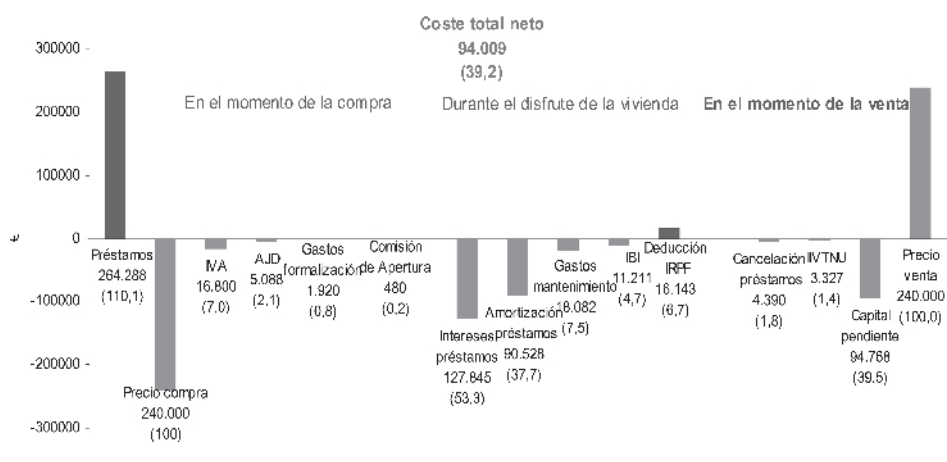
- Revalorización de la vivienda: se considera un incremento anual equivalente al del índice de precios al consumo.
- Tasa de descuento: coincide con la tasa de inflación considerada.

c) Resultados obtenidos

Como se ha señalado, el enfoque utilizado va encaminado a cuantificar el coste de uso de la vivienda antes y después de impuestos en términos de valor presente. En el gráfico 2 aparece, en términos de valor actual, el flujo de gastos e ingresos, así como el coste total neto y sus diferentes componentes, asumidos durante el periodo de tenencia de la vivienda. Como puede observarse, el propietario, al término de 15 años, habrá incurrido en un coste total neto de 94.009 euros, lo que se traduce, en promedio, en 6.267 euros anuales. Por su parte, el valor de la ratio "coste total neto/precio inicial de la vivienda" se sitúa en el 39,2% para el horizonte temporal considerado, equivalente a una tasa anual del 2,6%.

Gráfico 2.

Componentes coste total neto de uso de la vivienda (valor actual en euros)
Entre paréntesis porcentajes sobre precio inicial vivienda sin IVA



Los gastos a asumir en el momento de la compra suponen aproximadamente un 10% del precio de adquisición (sin IVA), mientras que los intereses soportados durante los años de tenencia del inmueble por los préstamos mantenidos representan en torno al 53%. El conjunto de los impuestos considerados (a partir del momento de la compra) asciende a 36.425 euros (15,2% del precio inicial de la vivienda) (2.428 euros anuales) (cuadro 2). Por otro lado, puede comprobarse cómo la deducción vigente en el IRPF ejerce un efecto significativo, que puede apreciarse desde diferentes puntos de vista: permite contrarrestar con creces el pago del IBI, o bien equivale a un importe próximo al del IVA, o a más de la mitad (55%) de los

Cuadro 2
Carga fiscal neta asumida por la tenencia de vivienda
Valores expresados en términos actualizados

	Euros		% s/ precio compra vivienda	%s/ Total neto (2)
	Total	Media Anual		
Tributos promoción inmobiliaria	19.200	1.280	8,0	48,6
IVA	16.800	1.120	7,0	42,5
AJD	5.088	339	2,1	12,9
IBI	11.210	747	4,7	28,4
IIVTNU	3.327	222	1,4	8,4
<i>Total sin tributos promoción inmobiliaria (1)</i>	36.425	2.428	15,2	92,3
<i>Total con tributos promoción inmobiliaria(2)</i>	55.625	3.708	23,2	140,9
Deducción IRPF	-16.143	-1.076	-6,7	-40,9
<i>Total neto (1)</i>	20.282	1.352	8,5	51,4
<i>Total neto (2)</i>	39.482	2.632	16,5	100,0

gastos recurrentes (no financieros) vinculados a la tenencia en propiedad de la vivienda. De esta manera, la cuantía de la fiscalidad neta se sitúa en 20.282 euros (1.352 euros anuales), con lo que la desgravación compensa un 44% de la carga impositiva.

Si consideramos los tributos correspondientes al proceso de promoción inmobiliaria, la carga tributaria asciende a 55.625 euros (23,2% del precio de venta) (3.708 euros anuales), y a 39.482 euros (16,5% del precio de venta) (2.632 euros anuales) tras la aplicación de la desgravación. Analizando los componentes de la carga fiscal neta se observa que la mayor influencia corresponde a los impuestos asumidos en el momento de la compra, seguidos por los tributos satisfechos en el proceso de promoción inmobiliaria, y el IBI, al representar el 9,1%, el 8,0% y el 4,7%, respectivamente, del precio de la vivienda. Finalmente, cabe señalar que la cuña fiscal estimada, expresada en términos del coste de uso incluidos los impuestos, se sitúa en el 21,6% (en el 42,0%, si se incluyen los tributos correspondientes al proceso de promoción inmobiliaria).

d) Escenarios alternativos

No obstante los resultados mostrados, debe tenerse en cuenta que, evidentemente, cualquier modificación sustancial en alguno de los supuestos o parámetros empleados podría alterar el coste total neto actualizado de la vivienda y la importancia relativa de la carga fiscal. Tomando como referencia el escenario básico definido anteriormente, se contrasta

la validez de esta hipótesis ante variaciones –aisladamente consideradas en cada caso- en los parámetros de los principales factores determinantes del coste total neto actualizado de la vivienda: revalorización de la vivienda y período de tenencia, en tanto que el resto de variables permanecen según los supuestos establecidos.

- i) Revalorización de la vivienda: A este respecto se definen dos escenarios alternativos: en uno, la revalorización anual alcanzada por la vivienda se sitúa 2 p. p. por debajo del nivel de inflación esperada (3,0%); en otro, la vivienda se revaloriza a un ritmo de 2 p. p. por encima de dicho nivel. Como puede observarse en el cuadro 3, el coste de uso decrece a medida que aumenta el nivel de revalorización de la vivienda. De acuerdo con los resultados obtenidos, a los 15 años, el propietario de la vivienda incurrirá en un coste neto anual equivalente al 4,3% del precio de compra, si el inmueble ve incrementado su valor anualmente en un 1% en términos nominales, y al 0,4%, si la revalorización anual es del 5%. En ambos casos, la carga fiscal asumida anualmente representa el 1,1% del precio de salida del inmueble al mercado. Sin embargo, el mayor coste de uso soportado en el escenario de menor revalorización se traduce en un menor cuña fiscal (25,4%), frente a la situación donde las expectativas de ganancias que tiene el individuo derivadas de la apreciación son superiores (287,0%).

Cuadro 3

Coste total y carga fiscal en función de la tasa de revalorización de la vivienda
Valores expresados en términos medios anuales actualizados

Tasa de revalorización de la vivienda	Coste total		Carga fiscal	
	Euros	% precio compra vivienda	Euros	% precio compra vivienda
Inflación esperada – 2 p.p.	10.344	4,3	2.632	1,1
Inflación esperada	6.267	2,6	2.632	1,1
Inflación esperada + 2 p.p.	917	0,4	2.632	1,1

- ii) Periodo de disfrute de la vivienda: Dado que la modificación del periodo de disfrute de la vivienda lleva aparejada una transformación de la estructura de los flujos económicos y financieros asumidos, puesto que la ampliación del horizonte temporal de uso se plasma en la atención de mayores costes financieros y recurrentes, que se ven compensados, total o parcialmente, por la mayor revalorización del inmueble, a continuación se calcula el coste total neto y la carga fiscal neta, en términos de valor actual, para periodos de uso de la vivienda de 5, 10 y 20 años. Como puede observarse en el cuadro 4, ambas variables guardan una relación inversa con el horizonte temporal de uso del inmueble. El coste asumido para un periodo de permanencia de la titularidad del inmueble de 20 años se encuentra por debajo del 50% del afrontado en un período

Cuadro 4
Coste total y carga fiscal en función del periodo de disfrute de la vivienda
Valores expresados en términos medios anuales actualizados

Nº de años	Coste total		Carga fiscal	
	Euros	% precio compra vivienda	Euros	% precio compra vivienda
5	11.450	4,8	8.113	3,4
10	7.768	3,2	3.989	1,7
15	6.267	2,6	2.632	1,1
20	5.354	2,2	1.984	0,8

de 5 años. Asimismo, la carga fiscal media anual, en términos de precio del inmueble, adopta valores decrecientes que oscilan entre el 3,4%, cuando el inmueble se disfruta durante 5 años, y 0,8%, cuando la vivienda se enajena a los 20 años. Por su parte, la cuña fiscal decrece a medida que lo hace el horizonte temporal por el que el individuo hace uso de la vivienda en régimen de propiedad. Así, mientras que la cuña fiscal se sitúa en el 70,9% para un periodo de 5 años, ésta se reduce al 37,1% cuando el plazo se amplía a 20 años.

4. La elección entre la propiedad y el alquiler de la vivienda habitual

Frente a la compra, el individuo puede optar por la opción de alquilar la misma vivienda durante igual periodo. En este caso, el arrendatario debe asumir el importe correspondiente al alquiler (ALQ), además de los gastos de gestión inmobiliaria y gestoría (G), y el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales correspondiente al contrato de arrendamiento (ITP). En consecuencia, el coste total de la vivienda alquilada (CALQ) en términos de valor actual, viene dado por:

$$CALQ = \sum_{j=0}^N \frac{(ALQ + G + ITP)_j}{(1 + \theta)^j} \tag{6}$$

siendo:

$$calq = \frac{CALQ}{N} \tag{7}$$

el coste medio anual del alquiler:

La equivalencia entre el coste de uso de la vivienda en régimen de propiedad y el coste del alquiler exigiría que $cuii=calq$. Dicho alquiler constituye el coste de uso de la vivienda

para el inquilino, actuando como determinante de la demanda de vivienda en arrendamiento. Partiendo de este esquema analítico, debe tenerse en cuenta que, por lo que respecta a la opción del alquiler de la vivienda habitual, por parte del arrendatario apenas si existen formalmente obligaciones fiscales más allá de las que se derivan del pago del ITP correspondiente al contrato de arrendamiento. De entrada, el alquiler de viviendas se encuentra exento de IVA. Sin embargo, es de suponer que en el precio del alquiler se traslada el conjunto de tributos que afectan al proceso de promoción inmobiliaria, así como el importe del IBI. En caso de disponer del precio exacto del alquiler de la misma vivienda analizada en régimen de propiedad, la comparación de las dos opciones es inmediata (Domínguez Martínez y López del Paso, 2006). Ahora bien, dado que la situación concreta va a depender del mercado geográfico que se elija, aquí se adopta un enfoque alternativo. Así, una vez obtenido el coste con inclusión de impuestos de la opción de propiedad de la vivienda, se calcula el montante del alquiler que originaría una equivalencia entre las dos opciones, con objeto de confrontar la ratio "precio de la vivienda/alquiler anual" (PER) resultante con los valores usuales observados en la realidad (del orden de 18) (RR de Acuña y Asociados, 2006).

A tenor del coste con inclusión de impuestos de la opción de propiedad de la vivienda para la situación descrita como escenario básico, el valor de la PER que llevaría a una equivalencia económica, en términos reales, entre la opciones de compra y alquiler se sitúa en 39, el doble que el correspondiente a la situación observada en el mercado. Dicho resultado se traduce en que, tomando como dados los precios de la vivienda, los alquileres deberían reducirse un 53% para que esta opción de uso de la vivienda resultase indiferente a la de compra.

La explicación de la posición ventajosa del régimen de propiedad frente al del alquiler podría buscarse, en primera instancia, en el tratamiento discriminador de la fiscalidad. No obstante, como se ha constatado, pese al importante efecto de la desgravación fiscal, existe una cuña fiscal significativa asociada a la propiedad de la vivienda habitual. Ahora bien, al beneficio fiscal de la desgravación por vivienda habría que añadir el de la exoneración existente en el IRPF para la vivienda habitual, por la que no se imputa ninguna renta. De esta manera, el contribuyente afronta una menor tributación, del orden de 317 a 568 euros anuales, en función de su tipo de gravamen marginal⁷. En caso de que se gravase la renta imputada y se eliminase la deducción en la cuota, el coste de uso sería, en el escenario base, de 116.902 euros. La PER de equilibrio se situaría en 31, por lo que, incluso así, seguiría siendo preferible la opción de la propiedad.

Así las cosas, la constatación de en qué medida es cierto que el tratamiento fiscal es el factor clave en la elección considerada precisa del aislamiento de la incidencia del resto de factores determinantes del coste de uso de la vivienda. Entre ellos ocupa un lugar destacado la apreciación de los bienes inmuebles a lo largo del tiempo, toda vez que las plusvalías registradas se traducen en menores costes de uso netos.

⁷ El cálculo se ha efectuado considerando que se grava una renta imputada equivalente al 1,1% del 50% del valor de mercado de la vivienda.

Con objeto de validar lo anterior, se supone que la vivienda no experimenta revalorización alguna. En este nuevo contexto, el coste de uso medio anual, en términos de valor presente, se eleva a 11.997 euros, un 91% más que el asumido en el escenario considerado inicialmente. En este escenario de revalorización nula, la PER de equivalencia “compra/alquiler” se sitúa en 20, esto es, en un valor muy cercano a los existentes en la actualidad. Por otro lado, si consideramos que la vivienda sufre un proceso de depreciación, de tal manera que, al término del período de tenencia, el propietario, con el importe de la venta, sólo logra amortizar el capital pendiente del préstamo, el tenedor de la vivienda habría afrontado un coste de uso medio anual en torno a 16.000 euros, lo que convertiría al alquiler; en función de los precios de mercado actuales, en una opción más interesante económicamente que la de la propiedad.

5. Conclusiones

El trabajo realizado permite poner de relieve las siguientes consideraciones:

1. Ante el sector inmobiliario, el sistema impositivo lleva a cabo un verdadero despliegue de sus efectivos disponibles, por lo que es raro encontrar alguna operación o transacción que escape de la órbita de la imposición, ya sea estatal, autonómica o local, a lo largo del proceso de promoción inmobiliaria.
2. A partir de los supuestos establecidos con vistas a la realización del análisis aplicado, el cómputo neto de los impuestos satisfechos por la adquisición, la financiación, la tenencia y la enajenación de la vivienda, junto con la deducción disfrutada en el IRPF, arroja, en términos de valor presente, una cifra equivalente al 8,5% del precio de compra de la vivienda. Dicha cifra se eleva al 16,5%, si consideramos los tributos correspondientes al proceso de promoción inmobiliaria.
3. Las deducciones en el IRPF generan al propietario un ahorro cercano al 15% del coste de uso vinculado al periodo de disfrute del inmueble, y permiten contrarrestar un 44% de la carga impositiva total correspondiente a la adquisición, utilización y venta de la vivienda.
4. La cuña fiscal neta asciende a un 22% del coste total de uso de la vivienda, y a un 42%, si se computa la carga tributaria acumulada a lo largo del proceso de promoción inmobiliaria.
5. El coste de uso de la vivienda se altera significativamente en función de los supuestos establecidos respecto a la revalorización del inmueble y el período de tenencia. La cuña fiscal adopta valores crecientes a medida que se amplían las expectativas de revalorización del inmueble y decrecientes con el periodo de tenencia del mismo.
6. La ratio “precio de la vivienda/alquiler” de equivalencia, resultante del cálculo del coste de uso neto de la vivienda en términos reales, se sitúa en 39, muy por encima de los valores observados en la realidad, lo que apunta a que, en el escenario considerado, la opción de la propiedad resulta más interesante que la del alquiler. Para unos precios

dados de la vivienda, el importe del alquiler tendría que reducirse en torno a un 50%, respecto a los niveles actuales, para lograr una equivalencia económica entre las dos opciones.

7. El tratamiento fiscal preferente otorgado a la vivienda en propiedad (desgravación por adquisición y exoneración de la renta imputada en el IRPF) implica que el propietario incurre en un coste de uso total inferior en un 20%. La supresión de estas dos ventajas fiscales no impediría, en el marco económico considerado, que la opción de la propiedad siguiera siendo más interesante que la del alquiler; en el contexto de los niveles de precios y de alquileres observados en el mercado.
8. men de propiedad frente al del alquiler de la vivienda habitual no puede aislarse del efecto ejercido por otras variables en dicha elección, en particular, por la revalorización anual de la vivienda.

6. Referencias bibliográficas

Domínguez Martínez, J. M. (2003): "Conceptos básicos de fiscalidad con especial referencia al sector inmobiliario", I Máster Universitario en Gestión Económica y Urbanística de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, Universidad de Málaga.

Domínguez Martínez, J. M. (2004): "Fiscalidad y coste del endeudamiento de la inversión en vivienda en España", *Cuadernos de Información Económica*, núm. 180.

Domínguez Martínez, J. M., y López del Paso, R. (2006): "Compra versus alquiler de la vivienda habitual: un análisis comparativo aplicado", *Cuadernos de Información Económica*, núm. 194.

García-Vaquero, V., y Martínez, J. (2006): *Fiscalidad de la vivienda en España*, Documentos Ocasionales, nº 0506, Banco de España.

RR de Acuña y Asociados (2006): *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2006*, Madrid.

