

COMO CONSEGUIR UNA VIVIENDA DIGNA

Introducción.

De la vivienda cuelgan una buena parte de los **presupuestos para la financiación de nuestras Administraciones Públicas** tanto Centrales, Autonómicas y Locales. De ahí **la influencia** que la **política fiscal** tiene en la situación actual del sector de la vivienda.

En particular, el sistema de financiación de las Entidades Locales no está aún cerrado lo que ha influido sobre las políticas de suelo y vivienda.

Vamos a desglosar nuestra intervención en tres partes para tratar de entender algunos problemas del sector de la vivienda en nuestro país respondiendo a los siguientes interrogantes:

1. ¿Cuáles son los impuestos que afectan a la vivienda y como afecta ello al acceso a la misma?
2. Qué volumen de dinero negro se mueve en el mercado inmobiliario y como presiona al alza los precios?.
3. ¿Qué medidas propone Gestha para modificar y mejorar la fiscalidad de la vivienda

¿Cuáles son los impuestos que afectan a la vivienda y como afecta ello al acceso a la misma?

La fiscalidad condiciona el coste final de la vivienda. El actual “boom” del sector inmobiliario ha permitido engrosar las arcas de las haciendas de los entes locales, de las autonomías y del Estado. En el proceso de construcción, venta y posesión de bienes inmuebles operan una gran cantidad de tributos.

Según un informe del Registro de Economistas de Asesores Fiscales se cuantificó en un 15,62% los impuestos que paga **comprador particular** de una vivienda nueva, por cada 100 euros,

EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

1. Deducciones por inversión en vivienda .

En el IRPF el tratamiento de la vivienda se centra efectivamente en la deducción por inversión en vivienda habitual. La modificación del Impuesto

sobre la renta aplicable a partir de 2007 establece una deducción en la cuota del **15 por ciento** de las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de vivienda. En la base de deducción, con un límite de 9.015,18 euros por ejercicio y declaración, se incluyen la amortización del capital prestado, los intereses, las comisiones de apertura y cancelación del préstamo, los gastos de tasación, gastos de notaría y registro y, en general, cualquier gasto que corra a cargo del adquirente asociado a la compra de la vivienda habitual. Si los dos cónyuges optan por la tributación individual, cada uno de ellos podrá aplicarse los porcentajes de deducción correspondientes sobre la mitad de las cantidades invertidas.

Una estimación del conjunto de estas deducciones superó en los últimos años los 6.000 millones de euros constituyendo **el beneficio fiscal más importante de nuestro sistema tributario**. La repercusión de estas ayudas tributarias en el mercado inmobiliario y en la subida de los precios de las viviendas está fuera de toda duda, puesto que **dichas ayudas acaban beneficiando a constructores, promotores y propietarios de suelo**, mediante la transferencia de esa cantidad de los contribuyentes al sector inmobiliario que repercuten a estos vía precio.

Por esta razón, ante la reforma de la ley del impuesto para 2007 en materia de deducción en vivienda, **el sector inmobiliario se opuso tajantemente**, advirtiendo de los peligros de su materialización y de la posible influencia en la pérdida de empleo y riqueza de nuestra economía (quizá con razón), pero sobre todo mirando por sus intereses económicos.

Por término medio, las deducciones fiscales en el IRPF por adquisición en vivienda financian gran parte de los préstamos solicitados para su compra. Incluso, existen supuestos, nada rebuscados, donde pedir un préstamo es rentable para el contribuyente, es decir, las deducciones superan el coste financiero de dicho préstamo. En estas condiciones y por muy alto que sea el precio de la vivienda ¿quién no compra una vivienda para constituir su residencia habitual, sabiendo que el coste financiero es mínimo? o ¿Por qué no invertir en una vivienda si la rentabilidad de ésta en términos de subida de precios está muy encima del coste financiero del préstamo para adquirirla?

Esto ha sido utilizado por los promotores como argumento comercial para justificar las subidas imparable de precio de la vivienda, lo que ha convertido la deducción por vivienda en un beneficio real del sector constructor, más que de los particulares.

Conclusiones:

La adquisición de una vivienda para residencia habitual es una de las inversiones con mejor tratamiento fiscal.

Los contribuyentes con mayores ingresos se benefician de las deducciones por adquisición en vivienda en mayor medida que los de menores ingresos, sobre todo, cuando pueden optar por presentar declaraciones individuales. En este aspecto el impuesto es regresivo.

2) Deducción por alquiler de vivienda.

La Ley 18/1991 de IRPF, en vigor hasta 31 de diciembre de 1998, permitía una deducción del 15% de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda. A partir de 1999, la Ley del impuesto suprimió la deducción por alquiler de vivienda. Únicamente, continúan teniendo derecho a deducción, con los mismos límites y requisitos que con la ley anterior, los contribuyentes por razón de contrato de antigüedad anterior a 24 de abril de 1998, siempre que dicho contrato se mantenga vigente.

En la práctica, y teniendo en cuenta el precio de la vivienda en alquiler, el ciudadano ante la opción: compra o alquiler de vivienda, elige la primera por su indudable atractivo fiscal y porque por un importe similar devuelve la cuota mensual de un préstamo hipotecario en lugar de pagar una renta mensual por un alquiler, del que no se obtiene ninguna rentabilidad económica

Esta es la razón principal por la que España presenta **el índice más alto de la Unión Europea en cuanto a vivienda en propiedad** se refiere, llegando en la actualidad al 83 por ciento.

Además el **parque de viviendas destinado al alquiler apenas llega al 10% en España frente al 50% de varios países de la UE**. Esto influye directamente sobre la opción de alquilar una vivienda a un precio asequible. Es necesario modificar la proporción en favor del alquiler.

Las CC.AA. deben emprender una política activa y propia en la promoción de vivienda protegida: no incluyen en sus presupuestos más que la financiación de 1 de cada 10 pisos de VPO, el resto lo financia el Ministerio de la Vivienda que lo entrega para su gestión a las CC.AA.

3) Imputaciones y rentas del capital inmobiliario.

Para el resto de viviendas que no generen rendimientos del capital inmobiliario (segunda viviendas o desocupadas), tiene la consideración de **renta imputada** la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral de las mismas. Cuando los valores catastrales hayan sido revisados o modificados con posterioridad a 1 de enero de 1994, el citado porcentajes es del 1,1 por ciento.

Cuando la diferencia entre ingresos y gastos es positiva, el arrendador se reducirá un 50% por ciento de aquélla.

De lo anterior se deduce el buen tratamiento fiscal que reciben en el IRPF los rendimientos de capital inmobiliario derivados del arrendamiento de una vivienda. Sin embargo, en la práctica la fiscalidad es todavía mejor. La eliminación de la deducción por alquiler de vivienda a favor del arrendatario, constituyó para los arrendadores una estupenda noticia. ¿Quién va a declarar las rentas de una vivienda alquilada si el fisco no tiene posibilidad de cruzar los datos con la información del arrendatario?

Para paliar esta situación se anunció como **medida estrella del Plan de Prevención para el Fraude Fiscal**, la obligación del contribuyente en su declaración de IRPF de **identificar si la vivienda que constituye su domicilio habitual es arrendada o propia**, así como identificar la referencia catastral de ésta.

Esta medida se considera insuficiente por los siguientes motivos: 1) Esta obligación no incumbe a no declarantes ; 2) Los borradores de declaración que envía la Agencia Tributaria y confirman los contribuyentes no reflejan esta información; 3) Las viviendas que no constituyen domicilio habitual de ningún contribuyente pero que se alquilan durante algunas temporadas del año (apartamentos de verano, casas rurales) quedan fuera de este control; 4) La cumplimentación de la referencia catastral es opcional.

Esta figura de la imputación a favor de la salida al mercado de viviendas acumuladas en espera de subidas de precios, incrementando el coste fiscal de las imputaciones de renta a aquellos contribuyentes que poseyeran más de 2 viviendas.

4) La transmisión de viviendas.

En el IRPF la transmisión de una vivienda puede generar una ganancia o pérdida patrimonial. Como regla general, la ganancia o pérdida patrimonial está constituida por la diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición.

El valor de transmisión será el valor real por el que la enajenación se hubiese efectuado minorado de los gastos y tributos satisfechos por el transmitente. Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.

El valor de adquisición será la suma del importe real satisfecho, del coste de las inversiones y mejoras, de los gastos y tributos inherentes a la adquisición (excluidos los intereses) y de los gastos de amortización. El valor de adquisición se actualiza mediante la aplicación de los coeficientes aprobados cada año en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

La ganancia o pérdida patrimonial se haya generado en menos o más de un año, se grava al tipo del 18% por diferencia entre el valor de enajenación y el de adquisición y forma parte de la parte especial de la renta del período impositivo.

La transmisión de la vivienda habitual gozará de exención cuando el importe de la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Asimismo la exención se aplica a las transmisiones de viviendas a los transmitentes con 65 años cumplidos.

En estos casos, la base de deducción por la adquisición de la nueva vivienda habitual se minorará en la ganancia patrimonial exenta por reinversión. Asimismo, no se podrá practicar deducción hasta que las cantidades invertidas en la nueva vivienda no superen las invertidas en la anterior, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

5) Deducciones autonómicas

Al margen de las deducciones por adquisición en vivienda habitual que se aplican en todo el territorio español, excepto en el País Vasco y Navarra, algunas Comunidades Autónomas, haciendo uso de sus competencias normativas en el IRPF, han creado deducciones por inversión en vivienda para

determinados colectivos (jóvenes, víctimas del terrorismo) que cumplan determinados requisitos en cuanto a nivel de renta.

Igualmente, algunas Comunidades Autónomas disponen de deducciones por alquiler de vivienda habitual cuando se cumplen determinados requisitos. En estos casos sí es preceptivo consignar el NIF del arrendados de la vivienda.

En todo caso, se trata de deducciones de escasa cuantía que minoran la cuota autonómica del impuesto.

B) EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

A partir del año 2008 este impuesto no es exigible lo que no limita la exigencia de ejercicios no prescritos.

Como se sabe el Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo cuyo rendimiento se encuentra cedido a las Comunidad Autónomas, que grava el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular las una persona física.

Desde 2001, la vivienda habitual del contribuyente queda exenta hasta un importe máximo de 150.253,03 euros (25 de millones de pesetas). El exceso de este importe y la totalidad del importe del resto de viviendas (distintas de la habitual) forman parte de la base imponible del impuesto. Para su valoración se toma el valor mayor de los tres siguientes: valor catastral, valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o precio o valor de adquisición.

Por consiguiente, un incremento de los precios de la vivienda tendrá como consecuencia un aumento de la base imponible de este impuesto y, paralelamente, un aumento de la recaudación del impuesto.

Aunque la recaudación a nivel nacional es de escasa cuantía en comparación con otros tributos, se observa que en el período 1993 – 2003 se ha pasado de una recaudación de 569 a 1.193 millones de euros, es decir, más del doble.

La importancia de los inmuebles de naturaleza urbana en este Impuesto queda reflejada en este dato, referido al ejercicio 2002: El 31,85% del valor patrimonial del conjunto de declaraciones presentadas corresponde a bienes inmuebles de naturaleza urbana (se excluyen los afectos a actividades económicas), siendo el conjunto de bienes que mayor porcentaje aporta a la base imponible del impuesto.

C) EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

El Impuesto sobre el Valor Añadido es la base del sistema español de imposición indirecta que grava el consumo de bienes y servicios producidos o comercializados en el desarrollo de actividades empresariales o profesionales. A pesar de ello, los empresarios y profesionales pueden deducir las cuotas soportadas en sus adquisiciones (el promotor de un bloque de viviendas puede deducir el coste satisfecho al constructor, éste puede deducir el coste de los materiales empleados, etc), por lo cual son los consumidores finales, que no pueden deducir las cuotas soportados, los que satisfacen el impuesto al efectuar sus consumos.

La entrega de edificios o parte de los mismos aptos para su utilización como viviendas tributa al 7%. El incremento exponencial de los precios de la vivienda ha influido en los últimos años a que la recaudación por este impuesto, pese al fraude existente, crezca a unas tasas superiores a las del crecimiento nominal de la economía.

Como excepción, la entrega de **viviendas, calificadas de protección oficial** de régimen especial o de promoción público, tributan **al tipo reducido del 4%**.

D) EL IMPUESTO SOBRE TRASMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

La gestión y recaudación del impuesto esta cedida a las CC.AA. En el año 2006 supone el 77% de los ingresos gestionados por las CC.AA y el 16% del total de sus recursos financieros.

Bajo este impuesto se gravan diversos hechos imponibles, agrupados en tres modalidades: transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados.

La primera de ellas, transmisiones patrimoniales onerosas, grava las operaciones entre particulares (incompatibilidad con el IVA). **En el caso de viviendas**, el tipo impositivo aplicado, por regla general en todas las Comunidades Autónomas, se ha incrementado un punto, al pasar **del 6 al 7 por ciento**.

Sin duda alguna, este Impuesto es el que se ha visto más favorecido por **el incremento de los precios de la vivienda usada**. Así la recaudación de 2003, respecto a la del año anterior creció un 26,9%, o la de 2002 respecto a la de 2001, se incrementó un 13,8%.

Además, las Comunidades Autónomas han fijado unos precios de referencia para cada tipo de inmueble, en función de la situación, antigüedad y características de éstos, bastante ajustados al valor de mercado. Esta circunstancia ha provocado que el valor declarado por la transmisión de una vivienda usada se ajuste a estos precios de referencia para evitar la comprobación de la Administración. Pese a ello, sigue siendo una práctica habitual declarar por una base imponible inferior al valor de mercado satisfecho.

La tributación de la vivienda en este impuesto no se limita a la transmisión onerosa de la misma, existen varias operaciones relacionadas con la vivienda gravadas por el concepto de transmisiones patrimoniales: la constitución de derechos reales, préstamos, fianzas o arrendamientos de viviendas.

Además por la modalidad de actos jurídicos documentados se gravan todas aquellas operaciones que se formalicen en escritura pública, siendo su tipo de gravamen **el 0,5% del valor declarado del documento, aunque muchas Comunidades Autónomas lo han incrementado al 1%**. Entre las operaciones gravadas figuran las transmisión de edificaciones (incluidas las viviendas nuevas), la transmisión de terrenos, arrendamientos o derechos reales sobre bienes inmuebles.

Por último, existen tipos reducidos de gravamen e incluso exenciones para las operaciones relacionadas con viviendas de protección oficial.

E) IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

La gestión y recaudación del impuesto esta cedida a las CC.AA. En el año 2006 supone el 11% de los ingresos gestionados por las CC.AA y el 2,3 % del total de sus recursos financieros.

En general, este impuesto grava la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio y la adquisición de bienes y derechos por donación u otros negocios jurídicos a título gratuito intervivos.

Como la base imponible está constituida por el valor real de los bienes heredados o adquiridos en el momento del fallecimiento del causante o de producirse la donación, respectivamente, **el imparable crecimiento del precio de los inmuebles supone un crecimiento de la base imponible y, por añadidura, de la cuota a ingresar por este impuesto.**

No obstante, en las adquisiciones mortis causa, se aplica una reducción del 95% en el valor de la vivienda habitual del fallecido a favor de su cónyuge, ascendientes o descendientes, con unos límites.. Al tratarse de un impuesto cedido a las Comunidades Autónomas, alguna de ellas han modificado este y otros límites suavizando la carga impositiva.

F) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un impuesto cuya gestión comparte la Administración del Estado (gestión catastral) y los Ayuntamientos exactores. Este impuesto grava, en general, la propiedad de bienes inmuebles, rústicos o urbanos, situados en el término municipal del Ayuntamiento de imposición.

El IBI resulta ser la principal fuente de recursos de los Ayuntamientos (60%) desde que se estableció la exención el Impuesto de Actividades Económicas para las personas físicas y jurídicas cuyo importe neto de cifra de negocios sea inferior a un millón de euros.

Por este motivo, muchos de ellos vienen aumentando en los últimos años su tipo de gravamen, lo que unido al incremento de los valores catastrales ha provocado una espectacular subida de la recaudación por este impuesto.

La base imponible del IBI está constituida por el valor de los inmuebles, reflejado en el valor catastral. El valor catastral se fija tomando como referencia el valor de mercado de los bienes inmuebles sin que pueda exceder de éste, siendo en la actualidad del 50%.

El tipo de gravamen depende de cada Ayuntamiento. Para los bienes de naturaleza urbana el tipo mínimo se fija en el 0,4%, aunque dependiendo de la población de cada municipio, los Ayuntamientos pueden fijar un coeficiente de hasta el 1,3% del valor catastral.

G) IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Este impuesto municipal es de establecimiento voluntario, aunque la mayoría de los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes lo tienen establecido. El impuesto grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de una licencia de obras o urbanística, siendo su sujeto pasivo el dueño de la construcción, instalación u obra, independientemente de que éste sea el titular del inmueble.

La base imponible está constituida por el coste real efectivo de la construcción, instalación u obra, siendo su gravamen variable, en función de la población del municipio. Su porcentaje para Ayuntamientos de más de cien mil habitantes puede ser de hasta el 4%.

H) EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

Este impuesto grava la obtención de un incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto como consecuencia una transmisión en la propiedad de los mismos.

Como ocurre en el ICIO, se trata de un impuesto municipal y de establecimiento voluntario por cada Ayuntamiento.

En general, su base imponible viene determinada por el valor catastral del inmueble en el momento del devengo sobre el que se aplica un porcentaje que se multiplica por el número de años transcurridos entre la transmisión y la adquisición del inmueble.

Al resultado anterior se le aplica un tipo de gravamen de entre el 26 y el 30%, dependiendo de la población del municipio.

¿Qué volumen de dinero negro se mueve en el mercado inmobiliario y como presiona al alza los precios? .

La economía sumergida global supone más del 23% del PIB en España, 240.000 millones de € no están gravados dejando de pagar 90.000 millones de impuestos. El sector de la construcción supone un 14% del PIB y de trabajo a más de 2,5 millones de personas, el 12,5% del empleo total. Más de un **6% del PIB**- corresponde al subsector de construcción de viviendas.

Existe una **alta permisividad social** hacia este fenómeno del fraude. Según distintas encuestas –un 60% de las inmobiliarias admite las transacciones en dinero negro y un 86% de los vendedores de viviendas estaría dispuesto a aceptarlo.

Una estimación sobre el fraude del sector inmobiliario. En España existían más de 300.000 empresas dedicadas al sector inmobiliario. En 2006 se investigaron por la AEAT 6.516 empresas a las que se reclamó una deuda de 805 millones de euros, con una deuda media por empresa investigada de

123.000 euros. Estimando un volumen de economía sumergida en el sector del 23% general que existe en España, una estimación muy conservadora, llegamos a un fraude estimado de **8.600 millones** de € no ingresados.

Gestha estima que el importe de la renta sumergida en casi 1 millón de **alquileres no declarados (60%)** suponen una renta sumergida de **1.800 millones de euros**, solo por arrendamientos de vivienda.

Los datos sobre precios de compraventa de viviendas son extraordinariamente opacos por el dinero negro que se mueve en este mercado. En el año **2006**, Según datos del Ministerio de la Vivienda se han vendido más de **908.000 unidades de vivienda libre**, nueva (377.000) y usada (531.000), con un precio medio por vivienda de 175.000 € (29 millones de pesetas) que en 2006 **supuso realizar transacciones por un importe global de 159.000 millones de €** Este nivel de precios resulta difícil de creer ya que más del 60% de estas transacciones se producen en las Comunidades de Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid. Suponiendo, de forma prudente, que un 23% de este volumen de ventas se hace en dinero negro nos supone una cantidad de **36.500 millones** que no pagan impuestos.

Lo más grave no es que no se pague a Hacienda, sino que en muchos casos la vivienda es el destino del **dinero procedente de actividades ilícitas** (recalificaciones fraudulentas, comisiones ilegales, blanqueo de capitales procedente del narcotráfico, etc.) el que produce un **encarecimiento artificial** de la vivienda para los ciudadanos de este país.

¿Qué medidas propone GESTHA para modificar la fiscalidad de la vivienda

Considerar como **transmisiones especulativas** de inmuebles todas aquellas que hayan permanecido en el patrimonio de la persona que transmite menos de tres años, siempre que no concorra una circunstancia objetiva que obligue al cambio de domicilio, calificando las ganancias derivadas de estas operaciones como renta general tributando dentro de la Base Imponible general al tipo resultante de aplicar la escala general del IRPF, y no al tipo actual del 18% como si fuera renta del ahorro.

Gestha ha propuesto la existencia de **un Registro Administrativo de Contratos de compraventa de inmuebles** obligando a los promotores a validar estos contratos en el registro mediante inscripción las sucesivas transmisiones de viviendas nuevas de todo tipo para **evitar los pases** y los incrementos de precio especulativos. El control de las operaciones con billetes de 500 €, etc.

Este registro administrativo podría centralizarse por los ayuntamientos, ya que son los primeros que conocen la existencia de nuevas promociones inmobiliarias al ser los que aprueban los proyectos y planes parciales presentados por los promotores, y disponen también de los servicios que mejor

conocen y más habituados están a aplicar la legislación sectorial, al tener la mayor parte de las competencias en esta materia

Esta medida permitirá la obtención de información a efectos del control tributario y facilitará también el control de la legalidad de los contratos por la autoridad administrativa y la lucha contra cláusulas abusivas o la falta de cumplimiento de las garantías establecidas por la legislación respectiva. Además, esta medida redundaría también en beneficio del consumidor, desde el punto de vista de la seguridad jurídica de estos contratos privados, ya que la compraventa no se perfecciona hasta el otorgamiento de escritura pública.

El último propósito de esta medida es expulsar del mercado de la vivienda a especuladores oportunistas que elevan artificialmente el precio de la vivienda sin aportar ningún valor añadido apropiándose del esfuerzo de muchos años de quienes precisan de una vivienda para vivir.

En cuanto al fraude que puede derivarse si se declaran valores inferiores a los reales percibidos en la transmisión, Gestha propone que se apruebe el **“valor único de referencia a precios de mercado”** para liquidar todos los impuestos, no solo el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Se prevé que este valor único para todas las Administraciones y todos sus impuestos estará elaborado en 2008, y se está formando a partir de estadísticas y de una toma de datos directa y continua en el mercado. **La Dirección General del Catastro tiene en marcha un programa** para contar con valores lo más próximos posibles al precio real de los inmuebles.

Además, Gestha estima que las **agencias inmobiliarias** deberían estar sujetas a informar a la Administración Tributaria de las operaciones de intermediación en las que intervienen, al igual que lo están los notarios respecto de los documentos públicos que autorizan.

Por otro lado, para evitar el fraude por **IVA**, Gestha propone lo que se conoce como **“inversión del sujeto pasivo”**, es decir, que sea el comprador de un inmueble quien ingrese el IVA en Hacienda, que se complementarían con una afección real del inmueble al pago del IVA.

Establecer un recargo en el IBI para viviendas desocupadas mediante modificación de la ley de haciendas locales.

Dedicar el 70% del gasto público a inversión en vivienda y el 30% a gastos fiscales vinculados a vivienda, como se hace en la U.E. (en España estos coeficientes son los inverso a la UE). Pasar del 1% actual al 3% del PIB para converger con la UE.

Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la de Arrendamientos Urbanos para garantizar, en la práctica, los derechos y obligaciones de los arrendadores e inquilinos, y agilizar el desahucio en caso de impago, de forma que el propietario pueda recuperar la posesión de la vivienda en el estado en el que la entregó, y en su caso, resarcirse de los daños. De esta manera, muchos propietarios que en la actualidad mantienen más de tres millones de viviendas vacías, se podrán decidir a alquilar su vivienda.

Revisión de nuestro sistema impositivo para que sea coherente con el objetivo de universalizar el derecho de los ciudadanos al acceso a una vivienda. Uno de los problemas que se ha asociado a la ralentización de la actividad inmobiliaria, es que se reduce la recaudación impositiva de la administración pública estatal, autonómica y local. Estas dos últimas obtienen una parte importante de su financiación de los impuestos que gravan los bienes inmuebles. Esta realidad hace visible la necesidad de estudiar a fondo la tributación que recae sobre la transmisión, sucesión, adquisición y tenencia de viviendas, para que la recaudación tributaria no sea un obstáculo al acceso a una vivienda, sea en propiedad o en alquiler

UNA CONSIDERACIÓN DE FUTURO.

6 millones de viviendas en España tienen una hipoteca. Esto significa otro tipo de hipotecas para estas personas para poder dedicar parte de su ahorro al consumo y a otros proyectos vitales como formación, emprender otras actividades, cambiar de empleo etc., viendo como gran parte de su horizonte vital se condiciona al pago de una hipoteca. Por ello es necesario invertir este estado de cosas con medidas públicas activas que permitan un acceso asequible al alquiler y propiedad vivienda a muchos ciudadanos que la demandan sin que ello comprometa su libertad y su economía de por vida.

Propuestas sobre VPO y VPT. (realizadas a los grupos políticos en campaña electoral de 2008)

- 1. Reformar la normativa urbanística para reducir al mínimo posible los costes y plazos de transformación del suelo, con destino a la construcción de 5 millones de viviendas protegidas (protección oficial y precio tasado) destinadas a la compra, alquiler y alquiler con opción a compra, dirigidas a los sectores de población de niveles de renta más modestos, en particular a los jóvenes que desean emanciparse.**

Justificación de la propuesta.

Los actuales precios de la vivienda, alimentados en gran medida por un proceso especulativo y fraudulento del sector de construcción de inmuebles, han hecho inaccesible el acceso de un importante sector de población a su compra pese a lo cual existe una importante demanda insatisfecha. Por otra parte los planes de vivienda protegida, aunque han incrementado el número de actuaciones en los últimos años, son notoriamente insuficientes para cubrir la demanda existente.

El problema del suelo es relativo. Reputados urbanistas informan que bastaría un 0,1% de la superficie del país para construir 5 millones de viviendas protegidas en un plazo de 10 ó 15 años.

Sería necesario alcanzar un Pacto de Estado que promoviera consensuar los concretos desarrollos urbanísticos con principios de sostenibilidad y calidad, fomento de nuevos centros de trabajo y esparcimiento y acceso a los servicios públicos.

La repercusión del coste del suelo sobre el precio final de una vivienda, tras la última modificación de la Ley del Suelo sobre el suelo agrícola

urbanizable, sería insignificante (unos 600€ por vivienda). Por otra parte, los costes de referencia para la ejecución de obra ascienden 400€ por metro cuadrado en una Comunidad como Madrid. Un precio de venta de vivienda de 1000€/metro cuadrado dejaría más de un 50% de su valor como margen de beneficio bruto para la promoción y construcción. Este precio haría asequible su compra a muchos potenciales compradores, incluso a bastantes mileuristas que no precisen viviendas de gran tamaño, sin necesidad de invertir más de un tercio de sus ingresos. Este tipo de viviendas destinadas a alquiler con precios regulados harían posible un alquiler asequible para muchos jóvenes.

Con esta medida se alivian de forma importante los efectos sobre la economía en la actual coyuntura de debilidad del sector de la construcción. La potencial amenaza de pérdida de empleo de los trabajadores del sector quedaría muy reducida. Asimismo la actividad económica de los promotores y constructores podría mantenerse en niveles aceptables y redirigirse durante un tiempo hacia este tipo de construcción, con relativa reducción de márgenes durante un período limitado, si además recibe algún tipo de estímulos o ayudas públicas. Además, el Gobierno podría negociar con el sector constructor las condiciones de conversión de promociones libres con dificultad de salida al mercado en promociones de vivienda protegida con precios subvencionados.

Una parte importante de los 5 millones de viviendas debería dirigirse al alquiler a precio tasado, con objeto de evolucionar del endémico 10% actual de viviendas destinadas al alquiler en España hasta el 50% de otros países de la Unión Europea. Este volumen de viviendas constituiría un factor regulador del precio del alquiler del parque global de viviendas.

La incorporación de este volumen de nuevas viviendas al mercado también provocaría, por incremento de la oferta, una estabilización del precio de mercado favoreciendo la venta de vivienda libre retenida con fines especulativos.

Con esta medida se mitigan las amenazas de pérdida de empleo, de ralentización de la actividad económica y se pone freno al incremento especulativo de los precios de la vivienda.