# TURISMO RESIDENCIAL

# EN ANDALUCÍA

**EDITA:**
JUNTADEANDALUCÍA
CONSEJERÍADETURISMO Y DEPORTES

**ISBN:** 84-89225-27-3

**DEPÓSITOLEGAL:** SE-1325-2001

**Diciembre 1999.**

**EQUIPO INVESTIGADOR DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA:**

**PEDRO RAYA MELLADO (Director del Proyecto)**
**JOSÉ J. BENÍTEZ ROCHEL**
**JOSÉ E. VILLENA PEÑA**
**FRANCISCO GONZÁLEZ FAJARDO**
**PABLO PODADERA RIVERA**
**DANIEL MUÑIZ AGUILAR**

# 8. FISCALIDAD Y VIVIENDAS TURÍSTICAS

**8.1 Incentivos fiscales a la vivienda**

**8.2 Problemática fiscal de la vivienda residencial en la Unión Europea**

**8.3 Rendimientos del capital inmobiliario en el IRPF**

**8.4 Rendimientos por alquileres de vivienda**

**8.5 Impuesto sobre el Patrimonio y la vivienda**

**8.6 Tratamiento fiscal de las plusvalías inmobiliarias**

**8.7 Tratamiento fiscal de la vivienda para los no residentes**

**8.8 Imposición indirecta**

**8.9 Tributos y recargos no estatales**

**8.10 Una visión de conjunto**

## 8. LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

### 8.1 INCENTIVOS FISCALES A LA VIVIENDA

Las posibles ventajas o desventajas de los rendimientos de la vivienda, en relación con la fiscalidad que soporta en distintos países, constituyen un tema complejo. Aún más difícil resulta resaltar las diferencias impositivas que existen entre los Estados de la Unión Europea, puesto que hablamos de un tema que está imbricado en mercados urbanísticos que tienden a ser locales, y en los niveles territoriales de escasa dimensión, cualquier modificación del entorno puede hacer variar el precio de mercado. [1]

Otra cuestión no baladí está relacionada con el propio sistema urbanístico español y tiene que ver con la forma en que se desarrollan los planes de urbanismo y las dificultades de su modificación, se trata de un instrumento excesivamente rígido, con una duración —a veces— de décadas. Como consecuencia de ello, el parque de viviendas en España ha adolecido de un exceso de demanda en los últimos tiempos. En el censo de 1.991, se señalaba la existencia de un total de 17,1 millones de viviendas en España, de las que el 68,9 por 100 eran viviendas principales, el 15,3 por 100 viviendas secundarias y el 15,8 por 100 estaban desocupadas. En el caso de Andalucía, sus 2,8 millones de viviendas representaban el 16,5 por 100 del total de las del país, con una distribución muy similar a la reseñada para España. Una peculiaridad del parque de viviendas español es la escasa proporción de viviendas en régimen de alquiler, tan sólo el 14,9 por 100 del total. Mientras que en Andalucía esa proporción baja —incluso— hasta el 12,7 por 100. [2]

---

[1] Véase RIERA, P. (1999): "Liberalización del mercado del suelo. Rigideces y competencia del sistema urbanístico español. Documento de trabajo n.º 99-10 del Fedea, pág. 3. El autor pone como ejemplo: "el desarrollo de un gran centro comercial y de oficinas puede revalorizar los terrenos cercanos y hacer disminuir los precios del suelo para otras localizaciones comerciales o de oficinas de la ciudad".

[2] Datos tomados del censo de 1.991. Véase I.N.E.: Anuario Estadístico, varios años.

Estos problemas de rigidez en la oferta de suelo, que suponen, por tanto, un suelo más caro, subyacen detrás de la tradicional escasez de viviendas existente, tanto en España, como en Andalucía.

Por otra parte, el parque inmobiliario español es bastante *reciente*, como ha señalado J. L. Aurtenetxe y G. Moreno (1996), [3] alrededor del 60 por 100 del mismo ha sido construido en los últimos 30 años. Estos autores señalan una serie de peculiaridades que lo diferencian del resto de los países europeos, entre las que destacan:

Está muy centrado en la *vivienda en propiedad*. Además, esta tendencia se ha ido incrementando a lo largo del tiempo. En 1.960, el porcentaje de este tipo de viviendas era del 50,6 por 100. Y no ha parado de subir a lo largo del tiempo. Una legislación excesivamente proteccionista con los inquilinos ha provocado una situación de escasez y, por lo tanto, carestía de las viviendas de alquiler, con lo que se ha ido creando una mentalización de los ciudadanos en el sentido siguiente: "dando una entrada y pagando mensualidades similares a las del alquiler, la vivienda es mía". Los incentivos fiscales —como posteriormente veremos— han coadyuvado en esa dirección.

Por otra parte, como han señalado M. Díaz Fernández y otros (1997), [4] "este hecho obliga a los jóvenes a convertirse en propietarios en periodos de su ciclo vital caracterizados por su escasa capacidad de ahorro... La adopción de medidas que faciliten la decisión de adquirir una vivienda contribuirá a potenciar el desarrollo del sector". En los momentos actuales, no existen indicios de cambio, por lo que podemos apreciar que esa tendencia seguirá en un futuro cercano. Sin embargo, la situación de otros países europeos es diferente, como se puede apreciar en el Cuadro 9.1, con datos referidos a periodos similares.

---

[3] Véase "El problema de la vivienda en España", Boletín de Estudios Económicos, n.º 159, diciembre, pág. 547.

[4] Véase "Análisis econométrico de la demanda de viviendas en España. El papel de la financiación externa", Actualidad Financiera, julio, pág. 35.

Cuadro 9.1

Porcentajes de viviendas en alquiler por países.

| | Total | Privadas | Sociales | Referencia |
|---|---|---|---|---|
| Alemania | 55,0 | 40,0 | 15,0 | (1987) |
| Bélgica | 36,0 | 31,0 | 5,0 | (1989) |
| Dinamarca | 43,0 | 22,0 | 21,0 | (1989) |
| **España** | **14,9** | **13,1** | **1,8** | **(1991)** |
| Francia | 39,0 | 24,0 | 15,0 | (1990) |
| Grecia | 26,0 | 26,0 | - | (1990) |
| Irlanda | 19,0 | 9,0 | 10,0 | (1990) |
| Italia | 30,0 | 24,0 | 6,0 | (1988) |
| Luxemburgo | 35,0 | 35,0 | - | (1990) |
| Países Bajos | 54,0 | 13,0 | 41,0 | (1990) |
| Portugal | 40,0 | 36,0 | 4,0 | (1990) |
| Reino Unido | 32,0 | 7,0 | 25,0 | (1990) |

Fuente: Citado por B. ALBERDI (1993): "El censo de viviendas: tipologías, formas de tenencia y condiciones de habitabilidad", en la Revista de Financiación de la Vivienda, n.º 24-25, pág. 20.

Por todas estas razones, la política fiscal debería jugar, o haberlo hecho, un papel más activo en el cambio de esta situación, porque —sin duda— "el mercado de la vivienda constituye un candidato a engrosar la lista de aquellos mercados cuyos resultados en términos de eficiencia y/o equidad, distan mucho de resultar satisfactorios". [5] Lo cual es utilizado como un argumento en favor de los partidarios de un mayor grado de intervención, cuando los excesos de demanda son, en parte, el

[5] LÓPEZ GARCÍA, M. A. (1997): "La fiscalidad y la política de vivienda en España", Hacienda Pública Española, n.º 141/142, pág. 287.

resultado del control de la política de alquileres, en especial, sobre las llamadas "rentas antiguas".

Otros efectos a considerar por la política fiscal son los derivados de la *existencia de externalidades positivas* en el consumo de vivienda. Cuando un individuo mejora su vivienda está mejorando el medio ambiente y valorizando las de los demás, de forma que un comportamiento racional llevará a una inversión global menor que la socialmente necesaria. Por lo tanto, el mercado no ofrecerá un resultado eficiente. Por otra parte, no cabe duda de que nos encontramos ante un mercado muy peculiar, pues los llamados "efectos vecindad" son mecanismos ajenos al mercado que influyen de forma notable en la calidad del "stock" de viviendas en unas zonas u otras. [6]

Finalmente, como si fuese un muestrario casi completo de lo que se suele conocer como fallos de mercado, se trata de un mercado donde *no existe información perfecta*. Lo cual puede comportar un mayor grado de incertidumbre acerca de los rendimientos futuros de la inversión. "El incumplimiento de esta condición es más evidente en mercados poco maduros, como el español, que en otros más maduros, como, por ejemplo, los anglosajones; la imperfección informativa se da mucho más acusadamente entre los agentes de la propiedad inmobiliaria española, que en el caso de los Estados Unidos donde, por ejemplo, es habitual que sean muchas agencias a la vez las que intentan vender una misma propiedad." [7]

Por todo lo anterior, la Administración Pública ha intervenido de una forma casi constante en el mercado de la vivienda en nuestro país, creando una dinámica difícil de romper. En este sentido, J. Onrubia y J. F. Sanz (1998) manifiestan lo siguiente: "Posiblemente, uno de los incentivos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas más enraizado en la cultura fiscal de los españoles sea el referido a la adquisición de la vivienda habitual. Tal es así que cuando su pervivencia se discute, la opinión pública se muestra contundente al considerar que su permanencia es

[6] Es decir, el tipo de vecinos que desea tener cada persona. Véase: Obra citada, pág. 289.

[7] Véase RIERA, P.: Obra citada, pág. 4.

prácticamente incuestionable, al margen de cualquier consideración sobre su eficacia". [8]

Por lo que respecta a la política de incentivos a la vivienda, hay que remarcar que se trata de un tema complejo, pues, está relacionado con los sistemas de financiación a la vivienda, la política urbanística de los municipios, la política de suelo, la política de arrendamientos urbanos y la fiscalidad. Todos son componentes de lo que denominamos "política de vivienda" en un sentido general. Siguiendo a J. RODRÍGUEZ, en 1.998, se han introducido algunas variaciones que afectan a la misma y que pasamos a sintetizar: [9]

Las *ayudas directas* (subvenciones y subsidios) se realizan a través de la normativa referente a las "viviendas protegidas", mediante un sistema de cupos de financiación con las instituciones financieras. [10] Pero, en España, la construcción de este tipo de viviendas se resiente de los altos costes del suelo. [11] Y no parece que, a corto plazo, la situación vaya a cambiar, pues la nueva *Ley sobre Régimen de Suelo y Valoración,* [12] aunque pretende acercar el valor legal del suelo a los precios de mercado, con el objetivo de aumentar la oferta, olvida que el precio del suelo no es un "input" autónomo, sino que depende —asimismo— del precio de la vivienda (que está aumentado mucho en los últimos años) y del volumen de edificabilidad del mismo.

---

[8] Véase ONRUBIA, J. y SANZ, J. F. (1998): "Los efectos de la reforma del IRPF sobre los compradores de vivienda habitual", Instituto de Estudios Fiscales, P. T. n.º 12/98; pág. 7. Los autores señalan más adelante: Los dos últimos procesos de reforma del IRPF -el que concluyó en 1991 en el actual diseño, y el que ahora está en marcha- corroboran esta actitud, pues en ambos casos, los respectivos gobiernos encargados de la reforma han optado por sondear antes a la opinión pública para evaluar la aceptabilidad social de su supresión o limitación.

[9] Véase RODRÍGUEZ, J. (1999): "La vivienda en 1.998", Economistas, n.º 80, págs. 101 y ss.

[10] Como se desvía del objeto de este trabajo, simplemente apuntamos la normativa legal que regula este tipo de ayudas; es decir, el Real Decreto 1186/1.998 (BOE 26-6-1998).

[11] Véase AURTENETXE, J. y MORENO, G.: Obra citada, pág. 549. Por otra parte, como señala RODRÍGUEZ, J.: Obra citada, pág. 102, "los descensos registrados en los tipos de interés de los créditos libres para la compra de vivienda han reducido la trascendencia de la financiación subsidiada, que acompaña a las normas relativas a la promoción de viviendas protegidas".

[12] Ley 6/1.998 (BOE 14-4-98). Regula el derecho a la propiedad del suelo y reduce la obligación de ceder suelo a los municipios, pasando de un 15 a un 10 por 100.

De todo lo comentado con anterioridad, una peculiaridad del mercado de la vivienda español es la tradicional *escasez de viviendas en régimen de alquiler*. En 1992, un informe realizado por un Comité de Expertos sobre la Vivienda[13] apuntaba, en relación con esta cuestión, las siguientes consecuencias: a) Una reducción del parque de viviendas en alquiler. b) Relación desigual entre propietarios e inquilinos, a favor de los primeros en los contratos nuevos y de los segundos en los contratos antiguos. En este último caso, la congelación de las rentas de alquiler ha provocado un gran deterioro en el parque de estas viviendas, por la falta de incentivos, tanto de propietarios, como de inquilinos, para invertir en su renovación. c) Distorsión de los precios, con unas rentas muy altas para los nuevos contratos: Casi imposible para los jóvenes y, por otra parte, bajísimos para los de renta antigua. d) Práctica inexistencia de los operadores especializados en arrendamientos. e) Abandono por parte de la Administración de la promoción de viviendas de alquiler. Este Comité de Expertos señalaba la necesidad de corregir este desequilibrio existente entre los regímenes de tenencia de la vivienda en España, que achacaba a "las medidas financieras y sobre todo fiscales, en favor de la vivienda en propiedad." [14]

En la política de vivienda son, asimismo, importantes los aspectos distributivos y existen dos mecanismos para mejorar el bienestar de un individuo: En primer lugar, se podría elevar la renta disponible del mismo, mediante una elevación del precio de los factores productivos de que disponga, sea trabajo, capital o tierra. Otro camino sería el reducir el precio de los bienes y servicios que adquiere, que, en este caso, sería el de la propia vivienda. En ambos supuestos mejoraríamos nuestro nivel de bienestar. Tan sólo cuando se produzca un incremento del precio de la vivienda entraríamos en contradicción con el segundo supuesto.

Llegados a este punto algunos autores se plantean si la vivienda hay que considerarla como un bien normal o especial, pues el camino a seguir sería diferente en cada supuesto. En el primer caso, la redistribución se efectuaría sobre la propia renta y

[13] Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Comité de Expertos de Vivienda (1992): Informe para una Nueva Política de Vivienda, V90, M.O.P.T., Madrid, pág. 77.

[14] Ibídem, pág. 80.

los individuos podrían adquirir con la misma cualquier tipo de bienes incluido la vivienda. En el segundo caso, que parece prevalecer en buena parte de los países europeos, la vivienda sería considerada como un bien especial, y, por lo tanto, la función redistributiva del Estado se complementaría subsidiando el consumo de la vivienda. En ambos casos podría hablarse de ciertos aspectos relacionados con la búsqueda de eficiencia. El planteamiento más economicista huiría de la intervención y la política de vivienda carecería de sentido. Pero, si por motivos redistributivos parece socialmente más deseable la redistribución *en especie*, para discriminar más efectivamente las necesidades de vivienda que desean satisfacer los diferentes tipos de individuos, entonces no es extraño que esté tan extendida la política de subvenciones a la misma, como veremos cuando realicemos el análisis comparativo de la situación española con la de otros países.

De todas formas, la política de vivienda ha sido utilizada en múltiples ocasiones, desde un punto de vista más macroeconómico que social, con la intencionalidad de estabilización de la economía. Nos estamos refiriendo al deseo de reactivar la actividad económica en épocas de recesión. Esta es al menos la opinión de algunos especialistas en la materia, [15] que apuntan que el Sector Público utiliza la política de vivienda, en determinados momentos, como mecanismo para actuar sobre la evolución de la demanda agregada. Nuestro país no escaparía a ese ámbito de actuación, pues, como señalaba otro autor, "la Política Fiscal ha favorecido la reactivación del subsector de la vivienda como locomotor de la actividad económica primando la consideración de la vivienda como bien de inversión más que de uso". [16]

Si reflexionamos un poco sobre lo anteriormente comentado, no llevaría a plantearnos la pregunta de ¿quiénes son entonces los auténticos beneficiarios de la política fiscal española en relación con las actuaciones en el mercado de la vivienda? La respuesta parece clara desde el punto de vista de la Teoría Económica: un país con rigideces de oferta en el mercado de vivienda residencial, en la que se incrementa la

[15] FALLIS, G. (1.985): Housing Economics, Butterworths, Toronto.

[16] Citado de URANGA, A. (1.996): "El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente", Boletín Económico de ICE, n.º 2491, pág. 48.

capacidad de compra de los posibles consumidores, produce una traslación de las ayudas fiscales desde los beneficiarios fijados como objetivos (los adquirentes de viviendas), hacia los bolsillos de los oferentes; es decir, los promotores y constructores de las mismas. [17]

[17] Véase sobre este aspecto a ONRUBIA, J. (1.998): "Los efectos de la reforma del IRPF sobre los compradores de vivienda habitual", Instituto de Estudios Fiscales, P. T. n.º 12, pág. 7. El autor opina que en la medida que el aumento formal en la capacidad de pago del consumidor afecta también a los intereses abonados vía endeudamiento, "la traslación de las ayudas fiscales puede dirigirse hacia los financiadores, ya que la política crediticia se ve afectada, asimismo, por la rigidez de la oferta del bien financiado".

## 8.2 PROBLEMÁTICA FISCAL DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL EN LA UNIÓN EUROPEA.

Los economistas esperan que un proceso integrador como el europeo contribuya a la convergencia de las economías nacionales. El problema reside en que las economías europeas no parten de unas condiciones económicas similares, sino que algunos países, principalmente los mediterráneos, están en unas condiciones relativamente peores, lo que implicaría la necesidad de que sus tasas de crecimiento de la producción fueran mayores. Pero para evitar otros tipos de problemas y para poder realizar la convergencia monetaria, por medio del Tratado de Maastrisch, los gobernantes europeos impusieron a sus respectivos países unas condiciones duras, entre las que primaba la reducción del gasto público. En este contexto, la convergencia fiscal será necesaria para evitar las presiones de mercado, y la convergencia de las tasas de inflación será, asimismo, necesaria para evitar los problemas de competitividad.[18] Por lo que respecta a la carga fiscal que soportan los ciudadanos de los países europeos, algunos estudios muestran que ha habido cierta convergencia, en los subperiodos 1.967-74 y 1.984-95, aunque en este último, menos intenso que en el primero. [19] Una conclusión a la que podría llegarse es que entre los países más desarrollados el nivel de convergencia ha sido mayor, mientras que entre los países más desarrollados y los periféricos ésta ha sido menos intensa. [20]

Cómo afectará este proceso de convergencia fiscal a la vivienda residencial es un tema no tan claro. La fiscalidad de la vivienda podríamos centrarla principalmente en 3 apartados: La consideración de la misma en los *impuestos directos* nacionales, es decir, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y en el Impuesto

[18] Véase KENEN, P. (1.995): Economic and Monetary Union in Europe, Cambridge University Press, Cambridge; y SOSVILLA-RIVERO, S., GALINDO M. A. y ALONSO, J. (1.998): "Tax-burden convergence in Europe", Fedea, Documento de trabajo, 98-13.

[19] Ibídem, pág. 10.

[20] Lo cual puede crear algunos problemas, tal como señalan FRENKEL, J. y RAZIN, A. (1.996): Fiscal Policies and Growth in the World Economy, MIT Press, Cambridge, MA., las asimetrías en los tipos impositivos sobre la renta son una fuente de disparidad de las tasas de crecimiento de la producción y la población entre los países.

sobre el Patrimonio, que tendría sus consecuencias durante el disfrute del bien en cuestión; la *fiscalidad indirecta* que afectaría a la adquisición; la fiscalidad en el momento de la trasmisión sobre las plusvalías generadas; y *otras formas impositivas*, de menor consideración desde el punto de vista de esta problemática, pero que se pueden reseñar desde la óptica de tratamiento exhaustivo. Finalmente, señalar que únicamente vamos a tratar la fiscalidad que soporta la vivienda en lo relacionado con el turista residencial, es decir, desde el punto de vista de la demanda.[21]

Empecemos por el IRPF, que es el principal instrumento para incidir en el mercado de la vivienda residencial, además de ser el principal instrumento con que cuentan los gobiernos para lograr los dos grandes objetivos genéricos de la política económica: la eficiencia y la equidad.

Una primera cuestión fundamental, y que afecta —en gran medida— al mercado de la vivienda residencial, es la delimitación misma del concepto de renta. En nuestro país, la reforma del IRPF plantea un debate teórico sobre dos componentes de la base imponible que afectan en gran medida a las familias; es decir, sobre los rendimientos imputados por la propiedad de la vivienda habitual del sujeto pasivo, [22] así como a los rendimientos en especie circunscritos, aquí básicamente referidos a los relacionados con el trabajo personal.

A escala internacional, las tendencias recientes del IRPF muestran un afán por *simplificar la estructura del impuesto.* En la mayoría de los casos, por el deseo de cumplir con el objetivo de la equidad vertical, es decir, que tributen más los que más tienen, este impuesto se había convertido en algo sumamente complejo. Esta mayor simplificación se ha intentado conseguir por *dos caminos diferentes*: Por una parte, la

[21] La fiscalidad inmobiliaria desde el punto de vista de la actividad empresarial; es decir, desde la oferta, no será objeto de este apartado. De ahí, la no consideración del Impuesto sobre Sociedades.

[22] La Ley 18/1.991, del IRPF, en su artículo 34, consideraba como rendimiento sujeto al impuesto el 2 por 100 del valor catastral de los inmuebles no arrendados o subarrendados propiedad el sujeto pasivo (o el 1,10 por 100, si dicho valor había sido actualizado con posterioridad al 1 de enero de 1.994) en concepto de renta procedente del capital inmobiliario.

reducción de los tramos de las tarifas. En el ámbito de los países de la OCDE se ha pasado de una media de diez a otra de cinco tramos. En esta línea se encuentra España, donde hemos pasado a seis. Por encima de nosotros, se sitúan Suiza con 10 y Francia con 7, mientras que países como EE.UU., Austria e Italia se hallan en la media y otros como Reino Unido y Noruega tienen tan sólo tres tramos.

Por otra parte, la tendencia al establecimiento de un *tipo fijo de gravamen* para los *incrementos* o las *pérdidas patrimoniales*, y de reducción de la tributación de los mismos, cuando se trata de determinados bienes como es el caso de la vivienda.

Asimismo, la tendencia a nivel internacional parece caminar hacia la reducción de los tipos marginales máximos [23]. De todas formas existen situaciones muy diversas según los países. En el caso de España, el tipo marginal máximo ha pasado de un 47,6 a un 39,6 por 100 tras la reforma del IRPF. Mientras que otros países mantienen estos tipos por encima del nuestro, como es el caso de Suecia (60 %), Francia (54 %), los Estados Unidos (51,2%), Austria (50%), Italia (46%) y Reino Unido (40%); mientras que Suiza tiene un tipo marginal máximo algo menor, un 37,66 por 100.

Por lo que respecta a los tipos marginales mínimos, nuestro país ha pasado de un 17 a un 15 por 100, mientras que otros países los tienen ligeramente menores, lo cual demuestra —en esos casos— una mayor progresividad que en el nuestro. Los tipos más bajos los posee Austria (10%), Francia (12%) y los Estados Unidos (15%); y por encima están Italia (19%), Reino Unido (20%), Suecia (26,5%), Alemania (27%) y Noruega (28%). [24]

Por otro lado, los teóricos de la Hacienda Pública vienen insistiendo, desde hace años, sobre el excesivo número de deducciones y beneficios fiscales que aumentan la

[23] Tipos superiores al 50 por 100 están considerados como desincentivadores, tanto del trabajo como del ahorro. En este sentido, una sentencia del Tribunal Constitucional alemán establecía la prohibición de un IRPF con una tarifa que supere el tipo marginal del 50 por 100, por considerar ese caso como un objetivo de carácter confiscatorio.

[24] Los datos de países extranjeros sobre tipos marginales han sido tomados de BUFETE DÍAZ ARIAS (1999): "Informe sobre la fiscalidad de la vivienda. Análisis comparado en el marco de la Unión Europea", pág. 8.

complejidad de este impuesto. Algunos países comienzan a recoger esta preocupación en las reformas de sus sistemas tributarios, ya que están suprimiendo algunas de las deducciones o beneficios fiscales. [25]

[25] Ibídem, pág. 4. Donde se recoge que éstas deducciones "en muchos casos venían impuestas por razones históricas, políticas, etc. ... con lo que se viene a dar un paso más hacia la neutralidad del impuesto".

## 8.3 RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN EL IRPF

### 8.3.1 El caso de España

La Ley de Reforma del IRPF aprobada en el Pleno del Congreso de los Diputados, el 25 de noviembre de 1.998, ha suprimido la imputación de rendimientos por la vivienda propia. La nueva Ley ha considerado que la imputación de un rendimiento presunto de la vivienda habitual está fuera de lugar en la filosofía que preside el nuevo impuesto, ya que éste sólo debe mensurar los rendimientos del mercado, ya sean monetarios o en especie, pero no los virtuales, como era el caso en la anterior ley.

Sin embargo, desde la perspectiva del turismo residencial, parece obvio que el trato fiscal a la segunda vivienda es el realmente importante. Y, en este sentido, el ánimo recaudador de la Administración ha vuelto a prevalecer, manteniendo los mismos criterios de la ley anterior, a pesar de que los criterios argüidos para no imputar rendimientos virtuales de la vivienda habitual, lo son en general y no permiten esta diferenciación. Cuestión distinta hubiese sido la aplicación de otro tipo de criterios de carácter social, pero no ha sido ése el caso. Lo cierto es que se ha perdido la oportunidad de estimular un sector que es, y debe ser en el futuro, una importante fuente de creación de riqueza para Andalucía: el turismo residencial.

La adquisición de vivienda propia suele estar protegida fiscalmente en muchos países y esa protección puede realizarse —básicamente— a través de las deducciones en la base o en la cuota del Impuesto, bien de los intereses de los préstamos solicitados para su financiación o bien de un porcentaje del valor de la vivienda. Estas deducciones fiscales pueden realizarse, tanto si se imputan rentas presuntas como si no.

En el caso español, se permiten las deducciones fiscales en la vivienda habitual, a la que no se le imputan rentas presuntas y, sin embargo, no se permiten las deducciones en las viviendas no habituales, a las que —curiosamente— si se le imputan rentas presuntas.

En el caso de España, las deducciones fiscales en el caso de la adquisición de la vivienda habitual se concretan en una deducción en la cuota del Impuesto, por el 15 por 100 de las cantidades satisfechas por la adquisición o rehabilitación de las mismas durante el periodo de que se trate, con un tope de 1.500.000 pesetas, pero permitiendo una deducción más elevada durante los dos primeros años en el caso de que ésta sea adquirida mediante préstamos hipotecarios. La *vivienda habitual* es considerada por la Ley como aquélla en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. [26]

Las deducciones para *segundas viviendas* fueron suprimidas en 1.987, con lo que los Gobiernos Centrales que se han sucedido han pensado más en las necesidades recaudatorias que en el estímulo de un subsector tan importante para Andalucía, como el del turismo residencial. Existen casos de Comunidades Autónomas, con capacidad normativa en el IRPF, [27] que han aplicado nuevas deducciones en este Impuesto. Un ejemplo es Murcia con desgravaciones de hasta el 10 por 100 por la adquisición de una segunda residencia, o el caso de La Rioja con una desgravación de hasta el 7 por 100, cuando la compra de esa segunda residencia es en municipios menores de 1.000 habitantes.

Parece necesario que cuando la Junta de Andalucía adquiera capacidad normativa sobre el IRPF deberá pensar en la posibilidad de tener un trato fiscal más favorable con

[26] Aunque se establecen supuestos de plazo menor cuando concurran casos de fallecimiento del contribuyente o circunstancias que exijan el cambio de vivienda, tales como separaciones matrimoniales, traslados por motivos laborales u otras análogas. Asimismo la Ley establece criterios más ventajosos en el caso de contribuyentes minusválidos, tales como la ampliación hasta 2.000.000 de pesetas de las cantidades máximas a deducir, así como la inclusión del supuesto de necesidad de cambio de residencia o de reformas por motivo de la minusvalía.

[27] La mayor parte de las Comunidades Autónomas han asumido parcialmente esa capacidad normativa al suscribir el acuerdo de financiación autonómica, con lo que pueden subir o bajar la presión fiscal en sus respectivos territorios. Pero quedaron al margen de esta posibilidad, aquéllas que no lo suscribieron, como es el caso de Andalucía, Castilla-La Mancha y Extremadura.

respecto a la adquisición de una segunda vivienda, puesto que el subsector del turismo residencial es, y será, muy importante como fuente de ingresos para nuestra Comunidad.

En los supuestos de uso de la **vivienda en régimen de multipropiedad**, la nueva Ley reguladora [28] establece el mismo criterio que para las viviendas en régimen de propiedad no compartida y no habitual; es decir, imputar una renta del 2 por 100 del valor catastral del inmueble señalado en el IBI (el 1,1 por 100, en el caso de haber sido revisado), prorrateándolo en función de la duración anual del citado derecho de aprovechamiento, salvo que éste sea menor de dos semanas, en cuyo caso el contribuyente está exento de declarar.

### 8.3.2 La situación en otros países de nuestro entorno. [29]

En **Alemania** no existe imputación de rentas por la adquisición de viviendas propias y los intereses de los préstamos destinados a su adquisición han dejado de deducirse de la base del Impuesto. Pero, sí existen otras deducciones por motivos diversos. La necesidad de estimular el mercado de la construcción en los cinco *"Landers"* de la antigua República Democrática Alemana y ayudar a los alemanes del Este a adquirir una vivienda, se recoge con una deducción especial que toma como base:

- El 50 por 100 del precio de la adquisición del suelo, y
- El 100 por 100 de la construcción de la vivienda, si la compra se realizó antes del 1 de enero de 1.996.

[28] Ley 42/1.998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico.

[29] Dado que todos los países suelen corregir anualmente los datos expresados en términos absolutos, con algún índice de inflación, habrá que tener en cuenta que las fuentes estadísticas que hemos manejado, para la confección de este apartado, pueden adolecer de errores en el sentido de pequeñas variaciones en algunas cifras expresadas en términos absolutos. Lo cual no impide una certera valoración acerca de la política fiscal sobre la vivienda en los países considerados.

La deducción anual es del 6 por 100 del coste total por el procedimiento anteriormente señalado, con un límite máximo de 19.800 DM anuales, en el año de la adquisición y en los tres siguientes. En los posteriores cuatro años, el porcentaje de la deducción se reduce al 5 por 100 del coste de adquisición. Esta deducción es aplicable una sola vez y para contribuyentes que tengan una renta gravable menor de 120.000 DM anuales, si la tributación es individual y el doble si es conjunta.

En general, desde el 1 de enero de 1.996, la Ley de Promoción de la Propiedad desarrolla una deducción especial aplicable, en un plazo de 8 años, para los contribuyentes que adquieran nuevas viviendas, de la forma siguiente:

Año de adquisición: 5 por 100 del coste de la adquisición, con un máximo de 5.000 DM.

Años siguientes: 2,5 por 100 del coste de adquisición, con un máximo de 2.500 DM.

Por mudanza: 3.500 DM (una sola vez).

Por reparación y conservación: 22.500 DM como máximo. [30]

En el caso de **Austria**, no existen rentas imputadas por el uso de vivienda y los rendimientos reales son tratados como rendimientos del capital.

**Bélgica** sí imputa rendimientos por el uso de vivienda. La Administración Tributaria le asigna una renta catastral determinada en función de las características de la vivienda y del solar, en el momento de la adquisición. La renta gravable figura como un rendimiento neto que resulta de restar de esa renta catastral un 40 por 100 si la propiedad está edificada y un 10 por 100 si no lo está. Esos valores se indician anualmente, como método de actualización, desde 1.991. Por otra parte, de la renta neta resultante se podrán deducir los intereses de los préstamos requeridos si la adquisición de la misma se hubiese realizado con financiación externa. Y, asimismo, se podrá deducir una cantidad fija de 120.000 FB, más otros 10.000 FB si se trata de la vivienda habitual del propietario. Por

[30] Los límites de renta para aplicar estas deducciones se establecieron en 240.000 DM para las declaraciones individuales y el doble para las declaraciones conjuntas.

todo ello, aunque exista renta imputada por el uso de la vivienda por parte de los propietarios, en la práctica, es difícil que se tribute por este concepto.

**Dinamarca** es otro de los países en los que existe renta imputada por el uso de la vivienda. En 1.996, a todas las viviendas, habituales o no, se les imputaba una renta ficticia igual al valor del alquiler de mercado que hubieran tenido. Sin embargo, para facilitar la gestión impositiva se le suponía un valor del 2 por 100 del valor catastral que no superase 1.534.800 DK y un 6 por 100 del resto. [31] Por su parte, los gastos relacionados con su mantenimiento son deducibles.

En **Francia** no se imputan rentas por el uso de la vivienda y consecuentemente tampoco se permite deducir gastos, excepto en algunos supuestos especiales, tales como: necesidad de reparaciones importantes de la misma, aislamiento térmico o los intereses de créditos hipotecarios en el caso de la adquisición de la vivienda habitual por parte del propietario. En estos casos, la deducción será del 25 por 100 de los mismos.

**Holanda** sí imputa renta por la propiedad de la vivienda. Los contribuyentes deben incluir en su declaración un 2,8 por 100 del valor catastral de la misma. En el caso de ser vivienda habitual, el valor catastral que se toma como base de cálculo se reduce en un 40 por 100 y para valores catastrales superiores a 600.000 FL, el valor máximo a imputar era de 16.800 FL. Por su parte, son deducibles todos los gastos originados por el uso de la vivienda, tales como impuestos sobre la propiedad, intereses de préstamos hipotecarios y gastos de mantenimiento y mejoras.

**Italia** imputa una renta virtual mediante un sistema de valores estimados algo complejo: determinados para cada tipo de vivienda. Estos valores pueden ser revisados periódicamente cuando la Administración Tributaria estime que se separan notablemente (más de un 50 por 100) de los valores de mercado. En el caso de viviendas secundarias esos valores deben incrementarse en un tercio.

[31] En el caso de sujetos especiales: pensionistas, minusválidos, etc., este porcentaje se reduce al 1 por 100.

**Luxemburgo**, por su parte, es de los países que aunque también imputa renta por el uso de la vivienda habitual, lo hace de forma que raramente se paga, puesto que las tablas que imputan un valor unitario catastral suelen ofrecer un resultado muy inferior al valor de mercado, y si la vivienda ha sido financiada por medio de un préstamo hipotecario, la deducción de intereses suele dar un resultado negativo.

**Portugal** no imputa renta por el uso de vivienda desde 1.989, pero permite deducciones por los gastos necesarios para la adquisición de la misma. Es de los pocos países que todavía utilizan conjuntamente los dos sistemas de deducción: de la base tributaria y de la cuota, pero limita las cantidades máximas a deducir por principal e intereses a unas 250.000 PTS aproximadamente.

En el caso del **Reino Unido** tampoco se imputa renta virtual sobre el uso de la vivienda, pero si existe un alquiler parcial de parte de la misma, lo que suele ser usual en los países anglosajones, entonces se deberá declarar la renta de la parte cedida, sea amueblada o no, aunque el propietario sólo tendrá que incluirla en su declaración cuando ésta supere un valor determinado.

Finalmente, el caso de **Suecia** es el de otro país que no imputa renta, ni permite deducciones. Aunque los intereses de los préstamos destinados a inversiones sí son deducibles. Las rentas de capital están sometidas a un tipo fijo del 30 por 100. Pero si el resultado es negativo, cosa usual cuando la inversión se financia con fondos ajenos, la compensación será asimismo del 30 por 100 del saldo negativo. [32]

[32] Hasta la cantidad de 100.000 coronas, por encima de la misma el porcentaje se reduce al 21 por 100.

## 8.4 RENDIMIENTOS POR ALQUILERES DE VIVIENDA

En el caso de nuestro país, la legislación distingue entre las viviendas arrendadas y las que no lo están, ya que estas últimas poseen un tratamiento especial derivado de la aplicación de la política de vivienda comentada con anterioridad, mientras que los rendimientos de las viviendas arrendadas y subarrendadas tienen la consideración de rentas de capital.

En el caso de las viviendas arrendadas o subarrendadas, los rendimientos están constituidos por las cantidades que, por todos los conceptos, perciba el arrendador, incluidos los ingresos en especie y excluido el IVA. En el caso de viviendas que quedan vacías o están en expectativas de alquiler, se considerará el rendimiento estimado del periodo tributario a considerar.

Los gastos deducibles son todos los necesarios para la obtención de los ingresos, con el límite del importe del alquiler, salvo que la vivienda esté vacía, con lo que sólo se podrá deducir el Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de otros países europeos, la consideración de vivienda arrendada o subarrendada sigue procedimientos muy parecidos al español.

El caso de **Alemania** quizás sea más peculiar, puesto que los rendimientos derivados de la cesión de uso a terceros tienen la consideración de rentas de alquiler y tributan determinando una renta neta, que es la diferencia entre los ingresos obtenidos por el arrendamiento menos los gastos deducibles, entre los que se encuentran los intereses de los préstamos hipotecarios y las amortizaciones sobre el coste de adquisición de la vivienda, excluido el valor del suelo. El baremo es el siguiente: 5 por 100 en los primeros 8 años, 2,5 por 100 en los seis años siguientes y 1,25 por 100 en los treinta y seis siguientes. Asimismo es deducible una cantidad fija de 42 DM por metro cuadrado.

**Bélgica** imputa una renta gravable, mediante un sistema similar al de la vivienda habitual, pero sobre una base de una renta catastral del 125 por 100.

El caso de **Luxemburgo** es más complejo, puesto que los rendimientos de la cesión del uso de la vivienda incluyen todo tipo de ingresos obtenidos, que tributan como rentas de alquiler y no como rentas de capital. Las deducciones permitidas son las siguientes: todos los costes generados por la adquisición y los gastos de reparaciones fundamentales se amortizan en un 2 por 100 durante los primeros 60 años y un 3 por 100 si el edificio tiene más de esa edad. Cuando la rehabilitación de la vivienda supere el 20 por 100 del coste de adquisición, el porcentaje se elevará hasta el 4 por 100 durante 6 años. Además, se deducirán como gastos todos los derivados del mantenimiento, seguros, tasas municipales y otros servicios abonados por el propietario.

**Suecia** considera las rentas de las viviendas en régimen de arrendamiento como procedentes del capital y en consecuencia no se deducen los gastos necesarios generados, en su lugar se permite una deducción fija de 4.000 coronas, más un 20 por 100 del valor del alquiler.

Por lo que respecta a Dinamarca, Francia, Holanda, Portugal y el Reino Unido, el procedimiento en todos ellos es muy similar, se imputan como rentas de alquiler los ingresos íntegros y se permite deducir los gastos necesarios para su obtención.

## 8.5 IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO Y LA VIVIENDA

El capital inmobiliario, como otros tipos de bienes, está sometido -en España- al Impuesto sobre el Patrimonio, que es otro tributo de carácter directo y naturaleza personal, que grava el patrimonio neto de las personas físicas. Este tributo se aplica en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes tributarios especiales vigentes en El País Vasco y en Navarra. Todas las personas físicas que tengan su residencia en territorio español son sujetos pasivos de este Impuesto, [33] con independencia del lugar donde estén situados los bienes o se ejercitasen los derechos; y por obligación real, cualquier persona física por los bienes y derechos de que sea titular, cuando éstos estén situados en territorio español. La base imponible de este impuesto la constituye el patrimonio neto del sujeto pasivo; es decir, el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, una vez deducidas las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como las deudas y obligaciones personales a las que deba responder.

Por lo tanto, la vivienda constituye uno de los bienes que con claridad entra a formar parte de este tipo de imposición. El artículo 10 de la Ley reguladora de este impuesto señala que los bienes de naturaleza urbana se computarán de acuerdo a las siguientes reglas: 1) Por el mayor de los tres siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio de contraprestación o valor de adquisición. 2) Cuando los bienes inmuebles estén construyéndose entonces se computará como valor patrimonial el de las cantidades invertidas hasta la fecha del devengo del Impuesto, además del correspondiente valor patrimonial del solar.

En los casos de propiedad horizontal, se determinará la parte correspondiente fijada en el título de propiedad. Y, en los casos de viviendas en **régimen de multipropiedad**, a tiempo parcial o fórmulas similares, éstas se valorarán, según las siguientes reglas: a) Si suponen la titularidad parcial del Inmueble, según lo ya comentado y si no por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos. Las cantidades

[33] Para la determinación de la residencia habitual se considerarán los mismos criterios establecidos en las normas del IRPF, tal como se señala en el Art. 5.2 de la Ley del Impuesto.

netas determinadas, en cualquier caso, una vez deducidas las cargas que pesen sobre los bienes patrimoniales, constituyen la base imponible y liquidable. Por último, señalar que la cuota del Impuesto se calcula aplicando a esa base la escala de gravamen aprobada cada año.

Para el caso del último año que nos ocupa (1.999) se establece [34] que, si la Comunidad Autónoma no hubiese regulado el mínimo exento desde el que se comienza a tributar, o si aquélla no hubiese asumido competencias normativas en materia de este Impuesto, la base imponible se reducirá en 17.300.000 ptas. En cuanto a la cuota íntegra, si la Comunidad Autónoma no tuviera asumida la competencia normativa, la base liquidable del Impuesto será gravada a los tipos señalados en la tabla adjunta.

[34] Ley 49/1.998, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1.999.

| Base liquidable Hasta pesetas | Cuota íntegra Pesetas | Resto base liquidable Desde pesetas | Tipo aplicable Porcentaje |
|---|---|---|---|
| 0 | 0 | 17.300.00 | 0,2 |
| 27.262.000 | 54.524 | 27.262.000 | 0,3 |
| 54.524.000 | 136.310 | 54.524 | 0,5 |
| 109.048.000 | 408.930 | 109.048 | 0,9 |
| 218.096.000 | 1.390.362 | 218.096.000 | 1,3 |
| 436.192.000 | 4.225.610 | 436.192.000 | 1,7 |
| 872.384.000 | 11.640.874 | 872.384.000 | 2,1 |
| 1.744.768.000 | 29.960.938 | en adelante | 2,5 |

## 8.6 TRATAMIENTO FISCAL DE LAS PLUSVALÍAS INMOBILIARIAS

El tema de las ganancias y pérdidas patrimoniales es un tema con un tratamiento heterogéneo en el ámbito de la Unión Europea. En general, las ganancias y pérdidas patrimoniales, a corto plazo, suelen integrarse en el conjunto de las rentas ordinarias, mientras que las producidas a largo plazo suelen tener un tratamiento específico.

En el caso de **España**, las ganancias y pérdidas patrimoniales están sujetas al IRPF, que las regula como las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél. [35] Se distingue entre transmisiones onerosas, en los que la ganancia o pérdida viene dada por la diferencia entre los valores de venta y adquisición; y las transmisiones no onerosas en las que hay que imputar un valor de mercado. En las transmisiones onerosas se permite incrementar el precio de adquisición con el coste de las mejoras efectuadas y los gastos y tributos inherentes a la adquisición. Este valor de la adquisición se actualizará, mediante la aplicación de coeficientes que se establecen en las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado (véase tabla adjunta). Estas ganancias de capital tributan en una base liquidable especial al tipo fijo del 20 por 100. Finalmente, están exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual, cuando sean reinvertidas en la adquisición de otra vivienda [36] y en los casos de transmisión de la vivienda habitual por parte de mayores de 65 años.

[35] Salvo que la Ley los califique como rendimientos. Véase el artículo 31.1 de la Ley reguladora del IRPF.

[36] Cuando el importe reinvertido sea inferior a la ganancia producida, se excluirá de la tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida. Artículo 36.1 de la citada Ley.

| Año de la inversión | Coeficiente |
|---|---|
| 1.994 y anteriores | 1,038 |
| 1.995 | 1,097 |
| 1.996 | 1,059 |
| 1.997 | 1,038 |
| 1.998 | 1,018 |
| 1.999 | 1,000 |

Por lo que respecta a los **incrementos del valor del suelo** con el paso del tiempo, es decir, la generación de plusvalías de los terrenos, se someten a un tributo denominado Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, [37] más conocido como Impuesto sobre Plusvalías. Se trata de un impuesto de titularidad municipal exigido en los municipios que así lo hayan dispuesto.

Este impuesto grava el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que se ponga de manifiesto como consecuencia de una transmisión del inmueble, bien sea de propiedad o de dominio o por constitución de un derecho real de goce limitativo de dominio sobre el mismo. [38] En las transmisiones a título oneroso, es decir, mediante precio o contraprestación, el sujeto pasivo es el transmisor; mientras que en las transacciones a título lucrativo, es decir, las gratuitas, el sujeto pasivo es el adquirente. El devengo del Impuesto se realiza cuando se cede la propiedad del terreno o el derecho real de goce limitativo del dominio. [39]

[37] Regulado por la Ley de Haciendas Locales 39/1.988, de 28 de diciembre, y modificado por el R.D.L. 4/1.990, de 28 de septiembre.

[38] El artículo 105 de la citada Ley establece los supuestos de transmisiones sujetas al Impuesto, entre las que se encuentran principalmente: las transmisiones con contraprestación dineraria y las gratuitas en los casos de sucesiones o donaciones.

[39] El plazo de liquidación del Impuesto depende de si es un acto *intervivo*, en cuyo caso es de 30 días hábiles, o un acto *mortis causa*, para el que se establece un plazo de 6 meses prorrogables a 1 año mediante solicitud del sujeto pasivo.

La base imponible es el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y por un plazo no superior a 20 años. Este incremento se calcula mediante unas tablas simplificadoras que aplican, al valor del suelo que figura en el recibo del IBI, un porcentaje que varía según el número de años completos, contados de fecha a fecha, en que se haya generado, multiplicado por dicho número de años.

| **N.º de años** | **Porcentajes** |
|---:|---:|
| Entre 1 y 5 | 3,7 |
| Hasta 10 | 3,5 |
| Hasta 15 | 3,2 |
| Hasta 20 | 3,0 |

Los Ayuntamientos pueden aplicar reducciones al valor del suelo señalado en el recibo del IBI, a modo de bonificación, y a la base imponible resultante le aplicarán el tipo impositivo.

En lo relacionado con el tratamiento de las plusvalías inmobiliarias en otros países de nuestro entorno, tan sólo señalar las peculiaridades más acusadas, puesto que se trata de un tema complejo.

En **Alemania** tan sólo tributan las plusvalías consideradas especulativas, es decir, las generadas a través de transmisiones que superan una cierta cuantía, en plazo inferior o igual a 2 años y para los bienes muebles se establece un plazo inferior a 6 meses.

**Austria** exime de tributar a las rentas generadas por la venta de la vivienda habitual o la construida directamente por el propietario, si el plazo es superior a 2 años. El resto de los bienes inmobiliarios tampoco tributan pasado un plazo de 10 años. En los demás casos, la plusvalía generada tributa como renta corriente. Cuando la propiedad fuese un solar, la plusvalía se iría reduciendo desde el 5º año, en un 10 por 100 anual, por lo que quedaría exenta a partir del 15º año.

**Bélgica** exime de pagar por la transmisión de bienes inmuebles, salvo que la plusvalía se genere como consecuencia de la transmisión de un bien inmueble aún no construido, en cuyo caso tributaría como "otras rentas" a tipos fijos independientes de la declaración normal por el Impuesto sobre la renta.

**Dinamarca** regula este tipo de rendimientos a través de una ley específica sobre tributación de las plusvalías de la propiedad inmobiliaria. Las viviendas habituales están exentas, siempre que estén situadas en una parcela inferior a 1.400 $m^2$. Para las demás mantiene una serie de deducciones en función del tiempo de permanencia de la vivienda. Hasta 3 años, se tributa al 100 por 100. En los siguientes 5 años, la plusvalía se va reduciendo un 5 por 100 anual y a partir del 8º, la deducción queda fijada en un 30 por 100. Las plusvalías se calculan en términos netos, es decir, descontando del precio de venta el coste de adquisición, al que se le puede sumar todos los gastos ocasionados y los de mejoras, así como una cantidad fija de 10.000 coronas por año. Las minusvalías —en su caso— son deducibles en los porcentajes que se aplican para las plusvalías.

**Francia** tampoco grava las ganancias de capital generadas como consecuencia de la venta de la vivienda habitual. [40] En los casos en que esté obligado a tributar existe una tabla de coeficientes correctores de la inflación y una deducción del 5 por 100 anual, con

[40] Ni de una vivienda secundaria bajo ciertas condiciones, como que esté situada en territorio francés y el propietario resida en el extranjero. Siempre que el propietario hubiese sido residente en Francia en el pasado, al menos durante un año.

excepción de los dos primeros años. [41] Lo cual significa la exención de tributación para las viviendas con más de 22 años de antigüedad.

En **Grecia** y **Holanda** no tributan las ganancias patrimoniales generadas como consecuencia de la venta de bienes inmuebles.

**Italia** sólo grava las plusvalías generadas por la transmisión de bienes inmuebles cuando han sido derivadas de la recalificación y reparcelación de terrenos con la finalidad de convertirlos en edificables.

En **Luxemburgo** están exentas las plusvalías generadas por la transmisión de la vivienda habitual a partir del 5º año. En los demás casos de venta de edificios, terrenos y solares, se tributa en el Impuesto sobre la renta. Pero, en el caso de ganancias de capital no especulativas, el impuesto puede ser diferido siempre que sea utilizado en la adquisición una nueva vivienda. En los supuestos de obligación de pago existe un sistema de deducciones que reducen la carga tributaria: tabla de coeficientes correctores de la inflación, límite hasta 4.000.000 de francos en caso de matrimonios, 3.000.000 millones de francos en el caso de herencia de la vivienda habitual de los padres, y bonificación del 50 por 100 en el tipo medio del Impuesto sobre la renta.

**Portugal** permite una reducción del 50 por 100 en la plusvalía neta [42] resultante de la transmisión de bienes inmuebles, se aplican coeficientes de corrección monetaria y existe una serie de exenciones en función de que la propiedad de las construcciones sea anterior a 1.989, o en el caso de venta de la vivienda habitual que las ganancias sean reinvertidas en otra vivienda habitual en el plazo de 2 años.

---

[41] Además, en los casos de vivienda secundaria y primera venta gravable, existe una deducción fija de 40.000 FF en caso de matrimonio o de 30.000 en otros supuestos, más 10.000 FF por hijo, según datos de 1.996, que se supone que habría sido recientemente actualizados.

[42] Es decir, permite incrementar el precio de adquisición con los costes de las mejoras realizadas en los primeros 5 años.

En el **Reino Unido** las plusvalías personales tributan por un impuesto especial sobre las ganancias de capital. Existe una deducción general si las plusvalías netas [43] no superan un cierto límite y también aplican índices de actualización de los precios.

En **Suecia** las plusvalías netas [44] tributan como ganancias de capital a un tipo fijo del 30 por 100. Existe una deducción general del 50 por 100 en los casos de viviendas utilizadas y condominios. En los casos de transmisión de la vivienda habitual y apartamentos, se permite diferir la tributación siempre que hubiese sido habitada por el propietario un año antes de la venta o hubiera tenido esta característica durante 3 años, en los 5 anteriores a la venta.

[43] Se permite incrementar el precio de la adquisición con los gastos necesarios para realizar la misma, con los costes de las mejoras y deducir las minusvalías si las hubiere.

[44] Los costes de adquisición pueden ser incrementados con los costes de mejoras y gastos de reparaciones que hubiesen sido necesarios y que se hubiesen realizados 5 años antes de la transmisión. Las minusvalías son —también— deducibles, pero se limitan a un 70 por 100 de las mismas.

## 8.7 TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA PARA LOS NO RESIDENTES

Se trata de un tema de interés desde el punto de vista del turismo residencial, puesto que en Andalucía el turismo extranjero es importante. Una primera consideración es la definición de lo que se entiende por residente. La legislación nos dice que es aquella persona física que permanece más de 183 días, [45] durante el año natural, en territorio español, que tiene en España el núcleo principal de sus actividades profesionales y que el cónyuge y los hijos menores residen en España; por lo tanto, si no se cumplen todos estos requisitos se considerará no residente. Para evitar que una persona pueda ser considerada residente en dos Estados, con las consecuencias fiscales que esto conllevaría, existen convenios suscritos con algunos. [46]

Como norma general, una persona que no sea residente fiscal en España y adquiera aquí un inmueble urbano, estará sometido al IRPF, al Impuesto sobre el Patrimonio y al Impuesto sobre Bienes Inmuebles. [47] No tiene obligación de nombrar un representante ante la Administración Tributaria, pero si lo desea puede hacerlo. Si es ciudadano de la Unión Europea, o forma parte del Espacio Económico Europeo, puede solicitar un NIF a la Administración Tributaria y si es ciudadano extranjero deberá consignar el Número de Identificación de Extranjeros (NIE), que se obtiene en la Dirección General de la Policía. Finalmente, debemos señalar que el sujeto pasivo es el individuo, por lo que si algún

[45] Para determinar este periodo de permanencia se computarán todas las ausencias temporales.

[46] En nuestro caso con Alemania, Argentina, Australia, Bélgica, Brasil, Bulgaria, Canadá, China, Corea, Dinamarca, Ecuador, Eslovaquia, Estados Unidos, Filipinas, Finlandia, Francia, Holanda, Hungría, India, Irlanda, Italia, Japón, Luxemburgo, Marruecos, México, Polonia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Rumania, Suecia, Suiza, Túnez y países de la antigua URSS.

[47] Puesto que todos los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España siguen el criterio de la OCDE, de atribuir el derecho a gravar las rentas derivadas de los bienes inmuebles, al Estado donde esos bienes inmuebles están situados. Este criterio se aplica cualquiera que sea el tipo de renta que se obtenga del inmueble, imputada, arrendamiento o plusvalía.

inmueble es propiedad de un matrimonio o de varias personas, cada una de ellas deberá declarar indistintamente.

En cuanto al *IRPF*, los inmuebles destinados a uso propio tendrán un rendimiento estimado, como el de cualquier vivienda no habitual para los residentes en España. Es decir, con carácter general, el 2 por 100 del valor catastral del inmueble, que figura en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. [48] Este rendimiento se entiende devengado una vez al año: el 31 de diciembre, y el tipo impositivo será del 25 por 100. La cuota del Impuesto será, por tanto, el 25 por 100 del rendimiento estimado.

Por lo que respecta al *Impuesto sobre el Patrimonio*, los no residentes tienen la obligación real de declarar, por el patrimonio que posean a 31 de diciembre de cada año, cualquiera que sea el valor de éste. Para el caso de los bienes inmuebles se tomará como valor de los mismos el mayor de los tres siguientes: el valor catastral que figura en el recibo del IBI, el precio o valor de adquisición, o el comprobado por la Administración si se hubiese efectuado alguna comprobación por otras causas. Esa cantidad será la base imponible por este Impuesto y la cuota se calcula aplicando sobre esa base la escala de gravamen que se apruebe para el año correspondiente.

| **Ejemplo:** | | |
|---|---|---|
| Valor catastral en el recibo del IBI | = | 5.000.000 ptas. |
| Base imponible (2% de 5.000.000) | = | 100.000 ptas. |
| Cuota a ingresar (25% de 100.000) | = | 25.000 ptas. |

Un no residente cuyo único patrimonio sea una vivienda para uso propio podrá declarar, tanto por el IRPF, como por el Patrimonio, conjuntamente, a través de una declaración simplificada, [49] y tiene todo el año natural inmediato siguiente como plazo para efectuar la declaración.

[48] En el caso de valores catastrales revisados o modificados a partir del 1 de enero de 1.994, el porcentaje será del 1,1 por 100.

[49] Modelo 214: declaración simplificada de no residentes para declaración de vivienda de uso propio.

El *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* es –como veremos más adelante- un impuesto local que deben pagar todos los propietarios de bienes inmuebles a los Ayuntamientos sean o no residentes.

Los *incrementos de patrimonio* derivados de la venta de un inmueble obtenidos por parte de un no residente constituyen una renta sometida a gravamen, al igual que ocurre en el caso de los residentes nacionales. Si el inmueble hubiese estado arrendado, el valor determinado podrá minorarse en el importe de las amortizaciones correspondientes al periodo de arrendamiento.

El valor de la venta a consignar será el importe real por el que la operación se haya efectuado menos los gastos necesarios para la trasmisión que hayan corrido a cargo del vendedor. Y si el inmueble que se transmite fue adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1.994, el incremento previamente hallado se reducirá en un 11,11 por 100 anual, por cada año de permanencia en el patrimonio que exceda de dos. [50] Para determinar el importe del gravamen se aplicará el incremento de patrimonio obtenido siguiendo los valores de la tabla adjunta.

| **Años transcurridos hasta el 31-12-1996** | **Porcentaje** |
|---|---|
| 1 | 100 |
| 2 | 100 |
| 3 | 88,89 |
| 4 | 77,78 |
| 5 | 68,67 |
| 6 | 55,56 |
| 7 | 44,45 |
| 8 | 33,34 |
| 9 | 22,23 |
| 10 | 11,12 |
| 11 o más | 0 |

[50] A efectos de computar dicha permanencia, tomará el número de años que median entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 1.996.

Por otra parte, el comprador del inmueble, sea residente o no, está obligado a retener e ingresar en el Tesoro Público el 5 por 100 del valor de la venta, teniendo ese importe para el vendedor el cargo de pago a cuenta del impuesto que le corresponda por la renta derivada de esa transmisión. [51]

**Ejemplo:**

Inmueble adquirido el 1- 11 - 1.990 se trasmite el 15 - 3 - 1.998
Según porcentajes de reducción señalados en la legislación:
Número de años: 6 años y 2 meses = 7
7 años - 2 = 5 (Número de años que exceda de 2)
Reducción de la plusvalía calculada como diferencia entre valor de la transmisión y valor de la adquisición actualizado:
5 x 11,11 = 55,55% de reducción sobre la diferencia.
Según cuadro simplificador adjunto:
7 años = 44,45% a aplicar a la diferencia.

Una última cuestión en relación con los no residentes, y que suponemos de importancia para el turismo residencial, ya que buena parte de los extranjeros que nos llegan son pensionistas de otros Estados, es la relativa a la tributación de las pensiones, ya que éstas han sido causadas por actividades que se realizaron en otros países. En los convenios suscritos por España, las pensiones tienen distinto tratamiento, según sean privadas o públicas. Las primeras, entre las que se entienden incluidas las de la Seguridad Social, serán satisfechas en el Estado de residencia de la persona que recibe la pensión. [52] Mientras que las pensiones públicas, las de los funcionarios, el derecho a la recaudación lo tienen los Estados de donde proceden las mismas. [53]

[51] El comprador deberá entregar al vendedor no residente un ejemplar del modelo 211 con el que se ha efectuado el ingreso de la retención, a fin de que este último pueda deducir luego esa cantidad en el impuesto que le corresponde. Si la cantidad retenida fuera superior a la retención se podrá obtener una devolución del exceso.

[52] En los casos de Canadá, Estados Unidos, Luxemburgo y Suecia, las pensiones de la Seguridad Social se regulan expresamente en los convenios correspondientes.

[53] Salvo en algunos convenios, en los que se señala la posibilidad contraria, siempre que también se tenga la nacionalidad del Estado de residencia.

## 8.8 IMPOSICIÓN INDIRECTA

Si hay un campo donde la convergencia fiscal parece más necesaria es en el de la imposición indirecta. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) es la principal fuente de imposición por esta vía. Se trata de un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava: a) las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios y profesionales; b) las adquisiciones intracomunitarias de bienes y c) las importaciones de bienes. El importe del impuesto repercute en el consumidor, que es a quien va destinado. Sin embargo, aunque parece lógico pensar que, en una economía europea sin fronteras, la convergencia fiscal en el IVA es ineludible, en el caso que nos ocupa; es decir, en materia de vivienda, dada la especial característica de este bien, las posibilidades de discriminación pueden mantenerse sin dificultades.

En España, la legislación [54] establece que las construcciones tributarán por este impuesto, como se establece en el artículo 6 de la Ley reguladora, y dentro de éstas, a las viviendas —cuando se trate de una primera entrega— se les aplicarán un tipo reducido del 7 por 100, cantidad que deberá repercutir el promotor al adquirente. Las viviendas de régimen especial tributan con un tipo de IVA superreducido del 4 por 100. Mientras que "las segundas y posteriores entregas de edificios, incluidos los terrenos en los que se hallen enclavados, cuando tenga lugar después de terminada su construcción o rehabilitación" estarán exentas del Impuesto. [55]

En los casos donde existe exención, se aplicará el *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, que, en lo referente a la vivienda, tributa con un tipo impositivo del 6 por 100 sobre la base imponible.

[54] Ley 37/1.992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.

[55] Según el artículo 20. Uno. 22º de la citada Ley.

En este apartado, la valoración comparativa es favorable a España, como puede comprobarse por los datos del recuadro adjunto.

| **Impuestos indirectos que recaen en la compra de viviendas en Europa** | | |
|---|---|---|
| País | Tipo de gravamen vivienda nueva (%) | Tipo de gravamen vivienda usada (%) |
| Alemania | 15 | 2 |
| Dinamarca | NO | NO |
| España | 7+0,5 | 6 |
| Francia | 20,6 | 7 |
| Irlanda | 12,5 | Tarifa |
| Portugal | 10 | 10 |
| Suecia | 20 | NO |
| Fuente: Bufete Díaz Arias, Obra citada. | | |

En el caso de vivienda en **régimen de multipropiedad** se aplicará, asimismo, el IVA al tipo reducido del 7 por 100, [56] para las operaciones recogidas en el recuadro adjunto.

[56] Ley 42/1.998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico.

**Tipo de operaciones recogidas en régimen de multipropiedad:**

1. Las prestaciones de servicios que consistan en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles contemplados en la norma.
2. Cualquier otra forma de utilización de los bienes inmuebles por periodo determinado o determinable del año con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.
3. Los servicios de hostelería, acampamiento y balneario, los de restaurantes y, en general, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario, prestados por la empresa que haya asumido la administración y prestación de servicios.

También en este caso, las transmisiones patrimoniales exentas del IVA tributan por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pero al tipo más reducido del 4 por 100.

## 8.9 TRIBUTOS Y RECARGOS NO ESTATALES

En el momento de la adquisición de la vivienda, además del Impuesto sobre el Valor Añadido o en su caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, existen gastos de registro y notaría que se añaden al valor de compra de la propiedad en cuestión y de cuya magnitud se puede tener una idea aproximada en función del ejemplo recogido en el recuadro adjunto.

| Valor de compra | Ptas. |
|---|---|
| Precio | 10.000.000 |
| IVA | 700.000 |
| Registro | 45.000 |
| Notaría | 60.000 |

Por otra parte, durante el periodo de disfrute, se generan, asimismo, una serie de gastos relacionados con la tributación que soporta la vivienda y que sólo serán deducibles cuando sean necesarios para la generación de los ingresos y se refieran al mismo periodo impositivo. Entre los tributos de recaudación no estatal más importantes, nos encontramos fundamentalmente con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), [57] que es un tributo de carácter municipal, que recaudan los ayuntamientos, mediante la aplicación de un porcentaje sobre el valor catastral del inmueble. El IBI grava la propiedad y los derechos de usufructo, de superficie o de concesión administrativa de bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica situados en el Término Municipal. A los efectos de este impuesto se consideran inmuebles urbanos [58] los siguientes casos: el suelo urbano o urbanizable programado; el suelo urbanizable no programado con Plan de Actuación Urbanística; los

[57] Regulado por Ley de Haciendas Locales 39/1.988, de 28 de diciembre, modificada por el R.D.L. 4/1.990 de 28 de septiembre y las Leyes de Presupuestos Generales del Estado y de "acompañamiento".

[58] Véase los artículos 61 a 63 de la citada Ley.

terrenos físicamente programados (es decir, que cuenten con alcantarillado, agua, electricidad y alumbrado público); las fincas rústicas que se distribuyan en parcelas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo (4.500 $m^2$ en regadío y 25.000 $m^2$ en secano); y los edificios cualquiera que sea la clase de suelo en la que hayan sido levantados. El Impuesto se devenga anualmente y tributan los bienes citados cuya base imponible, representada por el valor catastral del suelo y las construcciones, sea superior a las 100.000 PTS, y los tipos impositivos son fijados por los Ayuntamientos entre unos límites que van desde el 0,4 por 100 al 1,45 por 100. En caso de alquiler, el propietario podrá repercutir el recibo del IBI sobre el inquilino. [59]

Además, existen tasas municipales que soportan las viviendas para la financiación del alcantarillado, el alumbrado, la limpieza de las calles, la recogida de basuras, etc.

[59] Véase la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1.994, de 26 de noviembre. Disposición Transitoria segunda, apartado 10.2.

## 8.10 UNA VISIÓN DE CONJUNTO

Los impuestos que recaen sobre la vivienda para uso residencial no son homogéneos en los países de nuestro entorno, puesto que se trata de un bien que, debido a sus peculiaridades, exige la realización de una fuerte inversión fija y, por lo tanto, no sufre las presiones intensas que soportan los bienes de otro tipo en unas circunstancias de integración supranacional, como ocurre en el caso de la Unión Europea.

La situación de España, con respecto a este tema, no es desfavorable en líneas generales. Por lo que respecta a los impuestos directos, la reciente anulación del criterio de imputar rendimientos a la *vivienda habitual* en el IRPF, nos iguala a la mayoría de los países europeos, manteniendo ventajas sobre aquellos países que sí la imputan aún. En general, una ventaja de España en el tratamiento de este impuesto es que el adquirente de una vivienda mediante financiación ajena, puede desgravar durante toda la duración del préstamo, mientras que la mayoría de los países europeos fijan topes a la duración de la desgravación.

Sin embargo, por lo que respecta a *segundas viviendas*, que son las que más importancia tienen para el turismo residencial, ahí sí existe una cierta desventaja con respecto a países como Austria, Francia, Portugal o el Reino Unido.

En el Impuesto sobre el Patrimonio, aunque no se ha realizado un análisis de países, los datos observados sobre el tratamiento de la vivienda en este Impuesto, parecen apuntar a una cierta ventaja de países como Francia, Holanda y Suecia.

En el caso de tratamiento fiscal de los no residentes, el país con mayor ventaja sería el Reino Unido.

Por lo que respecta a los incrementos de patrimonio, para la primera vivienda mantendría una posición de mayor privilegio el Reino Unido y en el caso de otras viviendas, Holanda.

Finalmente, en cuanto a los impuestos indirectos la posición de nuestro país es claramente favorable, salvo con Dinamarca.

En cuanto a posibles recomendaciones, desde la perspectiva de la mejora fiscal en el tratamiento de la vivienda, con el objetivo de mejorar la situación del turismo residencial, el camino que quedaría por seguir sería:

1) Suprimir la imputación de renta en el IRPF para las viviendas no habituales.

2) En su caso, extender las deducciones que se realizan para las viviendas habituales al resto de las mismas.

3) Suprimir o limitar el impuesto sobre el Patrimonio, en lo relativo a la consideración de la vivienda como hecho imponible.

4) Reducir los trámites burocráticos, en especial en lo que respecta a la recaudación de los tributos locales.

## BIBLIOGRAFÍA

**AURTENETXE, J. y MORENO, G.(1996)**: "El problema de la vivienda en España". Boletín de Estudios Económicos n.º 159, diciembre.

**BUFETE DÍAZ ARIAS (1999):** "Informe sobre la fiscalidad de la vivienda. Análisis comparado en el marco de la Unión Europea".

**DÍAZ FERNÁNDEZ, M. Y OTROS (1997):** "Análisis econométrico de la demanda de viviendas en España. El papel de la financiación externa". Actualidad Financiera, julio.

**DOMINGO, E. (1.998):** "Comentario general a la reforma del impuesto sobre la renta. Objetivos, principios y algunos desarrollos", Revista del Instituto de Estudios Económicos, n.º 2-3.

**FALLIS, G. (1.985):** Housing Economics, Butterworths, Toronto

**FRENKEL, J. y RAZIN, A. (1.996):** Fiscal Policies and Growth in the World Economy, MIT Press, Cambridge, MA.,

**GONZALO, L. (1.998):** "Rendimientos imputados y en especie de la unidad familiar: una reflexión", Revista del Instituto de Estudios Económicos, n.º 2-3.

**I.N.E. (varios años):** Anuario Estadístico,

**KENEN, P. (1.995):** Economic and Monetary Union in Europe, Cambridge University Press, Cambridge.

**LÓPEZ GARCÍA, M. A. (1997):** "La fiscalidad y la política de vivienda en España", Hacienda Pública Española, n.º 141/142.

**MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (1992):**. Comité de Expertos de Vivienda Informe para una Nueva Política de Vivienda, V90, M.O.P.T., Madrid, p. 77.

**ONRUBIA, J. Y SANZ, J.F. (1.998):** “Los efectos de la reforma del IRPF sobre los compradores de vivienda habitual”, Instituto de Estudios Fiscales, P .T. n.º 12/98.

**PRIETO VALENTÍN –GAMAZ (1995):** “La trascendencia de la gestión del suelo y la opinión pública española ante la problemática del suelo urbanizable”, Seminario Fundación FAES, 13 de enero.

**RIERA, P. (1999):** “Liberalización del mercado del suelo. Rigideces y competencia del sistema urbanístico español”, Documento de trabajo 99-10 del Fedea.

**RODRÍGUEZ, J. (1999):** “La vivienda en 1.998", Economistas, n.º 80.

**SORIANO, J. E (1.997):** “Suelo y vivienda. La hora de la liberación del mercado del suelo”, Revista del Instituto de Estudios Económicos, n.º 3.

**SOSVILLA-RIVERO, S., GALINDO M. A. y ALONSO, J. (1.998):** “Tax-burden convergence in Europe”, Fedea, Documento de trabajo, 98-13.

**URANGA, A. (1.996):** “El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente”, Boletín Económico de ICE, n.º 2491.