

[http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/2011-11-11/595042\\_recuperar-deduccion-vivienda-animara-precios.html](http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/2011-11-11/595042_recuperar-deduccion-vivienda-animara-precios.html)



## Recuperar la deducción por vivienda no animará los precios

Aunque se recupere la desgravación universal, los precios seguirán bajando

12/11/2011 - 08:10

- CRISTINA VALLEJO

### Pisos: cómo comprar y cómo vender

**La vivienda es uno de los principales problemas de España. Por eso, cada candidato a la presidencia del Gobierno tiene sus propias ideas para reactivarla. Y no están demostrando mucha imaginación, porque la medida estrella en la que están pensando sigue siendo la deducción por compra, su recuperación o su ampliación.**

El Partido Socialista, en su programa electoral, dice que, si gana, actualizará la fiscalidad de la vivienda para impulsar la salida del stock existente, potenciando su venta. **En concreto, lo que propone es que las familias con rentas hasta 30.000 euros anuales puedan beneficiarse de la bonificación fiscal.** Ahora el límite se encuentra en los 24.000 euros, aunque, desde el 1 de enero de 2011, sólo quienes ganan menos de 17.000 euros anuales pueden sacarle todo el partido a la medida, es decir, una desgravación del 15 por ciento sobre las cantidades aportadas hasta un máximo de 9.015 euros al año. Entre los 17.000 y los 24.000 euros, el máximo a deducirse va reduciéndose.

El Partido Popular, por su parte, anuncia que, de ganar los comicios del próximo 20 de noviembre, **actualizará la deducción por compra de vivienda, es decir, la pretende recuperar tal cual se diseñó a finales de los años setenta:** de manera universal, para todo el mundo que compre una primera vivienda, independientemente de su nivel de renta. Además, en su programa electoral se recoge otra medida: «Aplicaremos a la compraventa de viviendas habituales, de forma transitoria, el IVA superreducido», es decir, de un 4 por ciento.

Pero, ¿son estas medidas fiscales útiles para reactivar las compras? ¿Frenarán la caída de precios? ¿Ayudarán a salir del hoyo al sector inmobiliario español?

Lo primero que hay que tener en cuenta es que muchas organizaciones internacionales, como el Fondo Monetario Internacional o la OCDE, insistieron mucho a los diferentes Gobiernos españoles para que eliminaran las deducciones por compra durante los años del «boom». **A su juicio, ayudaron a hinchar las burbuja y favorecieron la compra de viviendas frente al alquiler.** Eso mismo concluyó el Instituto de Estudios Fiscales en un estudio previo al cambio de la deducción por parte de PSOE: según sus cálculos, la deducción

por compra encarece la vivienda un 23 por ciento. Y en ello coincide Joaquín Maudos, profesor del IVIE. Por eso, apunta: «En principio, no estaría a favor de recuperar la deducción por compra. Puede convertirse en una peligrosa manera de volver al pasado».

Según otros analistas, se producía, de esta manera, una transferencia de rentas desde el Estado hasta los vendedores de casas, muchos de ellos particulares, pero también promotores. Por esta razón, Maudos, antes de tomar cualquier decisión, analizaría el impacto de estas medidas fiscales en las cuentas públicas del Estado en un momento en el que la deuda pública es el principal problema de España. **Y su coste no es baladí: en la última década, el Estado ha dedicado 53.000 millones de euros a este fin.** En el último tramo del ciclo, la cifra fue de alrededor de 6.000 millones de euros anuales.

También es cierto que en la coyuntura actual, Maudos entendería la recuperación de la deducción. Siempre teniendo en cuenta el impacto en las cuentas del Estado. E intentando que la medida fuera temporal y de la que se beneficiaran únicamente las clases sociales más modestas.

Otro experto, **Fernando Rodríguez de Acuña, director de análisis de RR Acuña y Asociados, es partidario de recuperar la deducción por compra de vivienda tal cual estaba antes de que reforma del Partido Socialista.** A su juicio, tal cambio fiscal implicó un encarecimiento de la vivienda justo en el peor momento de todos. «Con las viviendas situadas en algunos lugares de la costa, no hay nada que hacer. Ni aunque se recupere el crédito. Ni si el paro comienza a remitir. Y para aligerar el stock en las áreas metropolitanas, el coste de adquisición debería reducirse. Hay que seguir abarantando la vivienda. Y la recuperación de la deducción por compra podría ser una medida para conseguir una caída del precio sin que el propietario tuviera que hacer un esfuerzo adicional», explica Rodríguez de Acuña. Este experto confía en que una medida de este tipo ayudaría a que la demanda se reactivase.

### **La vivienda tendrá que bajar más**

Aunque de ninguna manera, según este experto, evitaría que los precios sigan bajando en los próximos trimestres. Ayudaría a reducir el coste de comprar una primera vivienda, pero en ningún caso será la panacea para el sector.

**Este experto también está en contra de que se muevan las desgravaciones en función del contexto, porque se crean agravios comparativos en función del momento en que se haya comprado la vivienda.** «Y entonces sí se produce un pernicioso efecto en la evolución de los precios», aseguran desde Acuña.

Los promotores también han pedido que se recupere la deducción completa, además de incentivos que funcionen a corto plazo. Añaden, además, que es

insuficiente lo que plantea el PSOE, es decir, ampliarla hasta rentas de 30.000 euros anuales.