

LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CAE; LOS INGRESOS DE LAS CCAA SUBEN

La compra de pisos por extranjeros choca contra el muro fiscal español

La venta de viviendas turísticas a extranjeros, que genera más de 5.000 millones al año de ingresos para España, ha recibido un 'dardo' fiscal. Los fuertes impuestos cobrados a los no residentes han diezmando su atractivo.

L. RAMÍREZ / C. CUESTA, Madrid

La compra por parte de extranjeros de viviendas turísticas ha entrado en una peligrosa barrera. En el año 2004 la demanda de pisos costeros rompió la tendencia ascendente y en 2006 acumula ya un descenso de más del 15%, según los datos de la consultora R. R. de Acuña & Asociados.

Entre los grandes culpables de la pérdida de este negocio, que aportó a las arcas españolas 5.530 millones de euros en 2005, se encuentra el castigo fiscal que reciben los extranjeros por parte de las comunidades autónomas cada vez que deciden afianzar su destino turístico en tierras españolas. El 'dardo' fiscal no es otro que el polémico Impuesto sobre el Patrimonio, un tributo recaudado por las haciendas territoriales y que suma ya tantas críticas (España es uno de los tan sólo cinco países que cobran este gravamen en la UE) como ingresos para las autonomías (1.397 millones de euros anuales).

Un estudio elaborado por el profesor de la Universidad Autónoma de Madrid y responsable de la Asociación Madrileña de la Empresa Familiar, Vicente Enciso, revela que cada extranjero paga 7.290 euros al año en concepto de Impuesto sobre el Patrimonio por unas inversiones tipo valoradas en 1,2 millones de euros (el importe que puede llegar a suponer una casa de verano con jardín y gara-

Ingresos de patrimonio

En millones de euros y porcentaje sobre ingresos totales.

Extremadura	0,19%	7,64
La Rioja	1,53%	15
Castilla-La Mancha	0,67%	53,56
Murcia	0,71%	22,34
Asturias	0,86%	27,50
Cantabria	1,55%	32
Baleares	1,29%	33
Canarias	0,63%	34,91
Aragón	1,15%	43
Galicia	0,52%	51,57
Castilla y León	0,67%	20,09
Andalucía	0,37%	89,62
Valencia	1,16%	125,48
Cataluña	1,27%	313,73
Madrid	2,45%	355
Navarra	1,38%	45,78
P.Vasco	1,60%	127,08
TOTAL:		1.033
		1.397,31

FUENTE: Elaboración propia

EXPANSIÓN

je). Un gravamen que duplica el que debe afrontar un español por los mismos inmuebles y que ha diluido, en gran parte, el atractivo inversor en la costa española. Destinos competidores como Grecia, Portugal o Italia, directamente no cobran ni un euro en concepto de este tipo de recargos fiscales. Y Francia, por ejemplo, tan sólo exige un tercio del tributo aplicado en España a los extranjeros (ver cuadro adjunto).

Además, en España el inversor no residente no goza de ningún mínimo exento en

el tributo, es decir, Hacienda grava desde el primer euro neto del patrimonio neto de un extranjero, sin ni siquiera permitir que se registre el inmueble como vivienda habitual (algunos particulares escrituran la casa a nombre de un familiar para poder beneficiarse de esta exención, pero en el caso de los no residentes esta treta fiscal es imposible de realizar).

El efecto de estas diferencias del sistema español respecto a sus competidores en la atracción de inversión turística da lugar a efectos per-

Ejemplos del coste fiscal de la inversión*

(Para diferentes países y cantidades)

En euros

Inversión	300.000,00	450.000,00	600.000,00	750.000,00	900.000,00	1.200.000,00
España	732,87	1.414,37	2.164,37	3.240,98	4.590,38	7.290,38
Francia	0,00	0,00	0,00	165,00	990,00	2.720,00
Italia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grecia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portugal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) Cota anual del impuesto sobre el Patrimonio.

Desglose del Impuesto de Patrimonio por comprar en España⁽¹⁾

Inversión	300.000,00	450.000,00	600.000,00	750.000,00	900.000,00	1.200.000,00
Si el comprador es residente						
• Vivienda habitual	83,13	407,57	872,19	1.622,19	2.372,19	3.872,19
• Vivienda secundaria	408,33	873,48	1.623,48	2.373,48	3.649,57	6.317,17
Si es no residente	732,87	1.414,37	2.164,37	3.240,98	4.590,38	7.290,38

(1) En euros por año.

Fuente: UAM y ANEF (Asociación Madrileña de Empresa Familiar)

Sólo cinco países cobran Impuesto de Patrimonio en la UE, España es uno de ellos

Los ciudadanos no residentes no gozan de ningún mínimo exento en el tributo

El sobrecoste de la inversión es un 30% superior al de Francia, Grecia, Italia y Portugal

versos. Por un lado, se genera un sobrecoste tributario de las inversiones acometidas por un no residente respecto a las realizadas por éste en Francia, Grecia, Italia o Portugal. El sobrecoste fiscal de adquirir un inmueble en España llega a ser, así, un 30,8% mayor para el caso de las inversiones tipo citadas de 1,2 millones de euros.

Incluso si el extranjero decide adquirir una vivienda interponiendo una sociedad o entidad, aunque automáticamente queda fuera de los supuestos sujetos al Impues-

to sobre el Patrimonio, su compra queda sujeta al gravamen sobre bienes inmuebles de entidades no residentes y genera un sobrecoste fiscal del 15% del valor de la casa a los tipos de interés actuales (en comparación con los cuatro países competidores directos). En esta ocasión también se produce una notoria discriminación, ya que -además de no existir esta imposición en los países mediterráneos anteriormente citados- las sociedades españolas no están sujetas a este gravamen especial.

Algunas claves de la competencia turística en el Mediterráneo

- En el impuesto francés sobre el patrimonio se establece un elevado nivel de mínimo exento, de 760.000 euros, que hace atractiva la inversión por debajo de este límite. En el caso de España, la cuantía es muy inferior, de 108.182 euros, pero, además, los extranjeros no se benefician de él. De esta forma, teniendo en cuenta los precios de los inmuebles, es prácticamente imposible eludir el impacto fiscal cuando se compra una casa en España.
- Los tipos de gravamen se sitúan, en el caso de transmisiones onerosas de inmuebles, en el entorno del 6% al 9% en España y Francia, aunque en Portugal y en Grecia alcanzan el 10% y 13%, respectivamente. En Italia el tipo es de hasta el 18%.
- Los datos del Banco de España revelan una caída sostenida de la

inversión extranjera directa en inmuebles en los dos últimos años. En concreto, la reducción se situó en el 16,2% entre enero y agosto del presente año, comparado con el mismo periodo de 2005. A este descenso hay que añadir la caída del 16,7% contabilizada el pasado año. La inversión en inmuebles de los no residentes aporta al Producto Interior Bruto (PIB) un 0,6%, por lo que una reducción de esta partida perjudica gravemente a la actividad económica.

■ Según la empresa de análisis RR de Acuña y Asociados, los precios de las viviendas costeras están experimentando un proceso de desaceleración acusada. De las rentabilidades anuales del 24% que se podían obtener en este mercado en 2004, se ha pasado a revalorizaciones del 10,1%. Las

previsiones para los dos próximos años no son nada halagüeñas: los precios crecerán un 6,5% en 2007 y un 4,2% en 2008.

- La encuesta de gasto turístico, que elabora cada mes el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, revela que en los nueve primeros meses del año, el gasto medio por turista alcanzó los 810 euros, un 1% menos que en el mismo periodo de 2005. Pero no sólo baja el gasto medio por turista, sino también la estancia media, que ha pasado a ser de nueve noches, lo que supone un descenso de un 1,8% en tasa interanual. Esta crisis de ingresos en el sector hace aún más necesaria la adopción de reformas que eliminen las trabas a la inversión extranjera.
- El problema no sólo se encuentra en el sector inmobiliario, ya que la economía de la costa española se

basa en los servicios. Los impuestos que pagan los extranjeros cuando vienen a disfrutar del sol y la playa engrosan las arcas autonómicas y estatales y mantienen pequeños negocios familiares que, en muchos casos, sólo están abiertos en la temporada estival. Por tanto, los obstáculos fiscales a la compra de bienes inmuebles también perjudican a los habitantes de las zonas donde están ubicados.

- Aunque la seguridad jurídica en otros destinos turísticos como Turquía, Croacia, Marruecos y Túnez todavía no reúne las circunstancias necesarias para representar, en la actualidad, una competencia directa turística para España, el hecho de que el tipo de cambio sea favorable para las monedas de estos países puede hacer desequilibrar la balanza.

CONSEJO DE ESTADO

Sanidad deberá pagar a las CCAA la asistencia a inmigrantes

LAURA G. IBAÑES, Madrid

El Consejo de Estado ha advertido al Ministerio de Sanidad que debe establecer algún sistema compensatorio por la asistencia prestada a los inmigrantes.

Así se desprende del dictamen de este organismo sobre el nuevo decreto del Fondo de Cohesión Sanitaria. El Consejo de Estado dice textualmente que "la elevada presión migratoria soportada en determinadas zonas del territorio nacional (por ejemplo, en Canarias) podría justificar, en determinados casos de especial intensidad y prolongada duración en el tiempo, la articulación de un mecanismo de financiación adicional al establecido en el Fondo general, sea a través del Fondo de Cohesión Sanitaria, sea mediante el incremento de las transferencias presupuestarias generales a tales territorios".

Esta compensación era una de las reclamaciones mayoritarias de las autonomías. Sin embargo, el decreto del Fondo de Cohesión fue aprobado recientemente sin incluir esta medida.

El Fondo cubre la asistencia prestada a pacientes de otras autonomías que por razones médicas o técnicas y de forma programada deban ser atendidos en otra región, así como la asistencia a turistas extranjeros, pero no se hace cargo de los gastos de las autonomías por la atención que prestan a inmigrantes residentes en su localidad ni a turistas nacionales.

Financiación

Las autonomías mayoritariamente han reclamado también que el Fondo de Cohesión cubriera la asistencia de turistas nacionales. Sobre este punto, sin embargo, el Consejo de Estado se pronuncia a favor del texto del Ministerio de Sanidad asegurando que el fondo no tiene por qué cubrir esos costes.

De prosperar la recomendación del Consejo de Estado, las regiones más turísticas serán las más afectadas.