

### Aspectos básicos de la aplicación de la tasa sobre los pisos vacíos en Francia

- Desde el pasado 1 de enero del año 1999 entró en vigor una tasa anual sobre aquellos inmuebles vacíos en las poblaciones de más de 200.000 habitantes donde exista un desequilibrio manifiesto entre oferta y demanda inmobiliaria.
- La tasa se aplicará sobre cada vivienda que haya estado vacía durante dos años consecutivos, a excepción de los pisos que tengan unos alquileres moderados.
- El pago de la tasa deberá ser abonado por el propietario o usufructuario que disfrutara de la vivienda en el momento en que ésta quedó deshabitada.
- El importe de la tasa quedará constituida en función del valor catastral del inmueble, con un 10 por ciento del mismo durante el primer año, un 12,5 por ciento en el segundo año y un 15 por ciento a partir del tercer año.
- No se considerará como piso vacío, a la hora de aplicar esta tasa, si el inmueble ha sido ocupado, durante los dos últimos años, por un periodo superior a los treinta días.

das y de sus propietarios, de forma que se tuviera una mayor certeza del porcentaje de estos pisos que se hallan en un deficiente estado de habitabilidad, están simplemente destinadas para un uso futuro de los hijos de los titulares o -y éste sería el dato más importante- cuáles han sido adquiridos en un momento dado para dar salida al "dinero negro" como una mera operación de carácter especulativo.

Además, el cruce de todos estos datos con los existentes en los Registros de la Propiedad y los del Impuesto sobre la Renta sobre las Personas Físicas (IRPF) daría lugar a tener un conocimiento casi total sobre esta situación.

#### DIFÍCIL CUANTIFICACIÓN

Aunque no resulta fácil aproximar una cifra concreta sobre el número exacto de las viviendas vacías que existen en Madrid, todos los expertos consultados por ABC Inmobiliario establecen que el mismo varía entre las 270.000 y las 300.000, lo que representa el 10 por ciento del total nacional. Uno de los aspectos que hacen variar estas cifras suele venir dado por el alto número de estas viviendas que se hallan vacías únicamente durante los meses estivales, y que el resto del año están ocupadas por estudiantes.

Hasta hace años, cuando el distrito universitario madrileño se restringía exclusivamente a la ciudad de Madrid, esta situación se daba en barrios cercanos a la Universidad Complutense (Moncloa, Centro o Chamberí) o la Universidad Autónoma (Barrio del Pilar o Plaza de Castilla), pero con la creación de nuevos campus en Vicálvaro, Getafe, Villaviciosa de Odón, Móstoles o Villanueva de la Cañada, algunos propietarios de viviendas en estas zonas están sacando un provecho económico de los miles de estudiantes que cursan estudios en las mismas, en la mayoría de los casos sin ningún tipo de relación contractual arrendaticia, por lo que su cuantificación se hace realmente difícil.

En definitiva, cada vez resulta más complicado establecer una cifra exacta de las viviendas que se hallan en estas circunstancias, algo que, según la CAVE, podría resolver-

se si el censo de viviendas se realiza de la manera más rigurosa posible.

#### APLICAR LA 'TASA TOBIN'

Para limitar la existencia de movimientos especulativos en el sector inmobiliario residencial, desde la Confederación de Asociaciones de Vecinos, Consumidores y Usuarios de España se plantea al Ejecutivo la necesidad de que en nuestro país se aplique la denominada 'tasa Tobin', tal y como se acaba de poner en marcha en Francia el pasado 1 de enero. Aunque en principio este impuesto, propuesto en 1972 por el nobel de Economía James Tobin, se establecía de forma general para frenar la especulación de todo tipo de operaciones de transacciones de divisas, en Francia lo han aplicado sobre las viviendas vacías, cuyo porcentaje en el país vecino también es muy elevado, especialmente en las grandes ciudades.

El matiz que introduce CAVE, a diferencia del planteamiento francés donde esta tasa se aplica sobre la totalidad del parque de viviendas vacías, es que en España se penalice exclusivamente a los "propietarios especulativos", tal y como ha indicado a ABC Inmobiliario el responsable técnico de Hábitat de la CAVE, Felipe Llamas.

En el diagnóstico que efectúa esta Confederación sobre los principales problemas de la vivienda en España destaca el hecho de que, según el trabajo de campo realizado en los úl-

timos años, no existe una política pública de vivienda, pues en los últimos cuatro años sólo se han iniciado una media anual de 7.000 viviendas públicas y, por el contrario, existe un uso especulativo del suelo, que encarece el precio final de las mismas. Además, se hace especial hincapié en el hecho de que la financiación a largo plazo resulta una de las más caras de Europa, mientras que

las ayudas para el acceso a la vivienda son muy bajas.

También se hace referencia a la fiscalidad regresiva existente, primando las ayudas fiscales (un 70 por ciento del total) sobre las ayudas directas (un 30 por ciento), porcentajes inversos a los que se registran en el resto de los países que forman la Unión Europea. Y por último destacan el hecho de que en España el gasto público en vivienda es del 1% del PIB por el 2,5% de la UE.



#### El mercado residencial en la Comunidad de Madrid

	Comunidad Madrid	Capital
Viviendas	2.035.987	1.300.742
Habitadas	1.353.932	875.679
Desocupadas	274.858	164.915
En alquiler	407.197	260.148

Fuente: Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1999. R. R. de Acuña & Ass.