

<http://www.idealista.com/news/archivo/2011/08/22/0344304-que-opinan-los-expertos-sobre-la-rebaja-del-iva-para-la-comp>

idealista.com/news noticias y opiniones sobre el mercado de la vivienda

¿qué opinan los expertos sobre la rebaja del iva para la compra de vivienda nueva?

Lunes, 22 Agosto, 2011 - 08:43

publicado por  pmartinez-almeida@idealista

Los expertos opinan sobre la reducción a la mitad del iva para comprar una casa nueva

el gobierno [ha reducido el iva para la compra de una casa nueva](#) del 8% al 4% en un intento por reactivar la venta y reducir el **stock de obra nueva** que asciende a cerca de [700.000 unidades en españa](#). pero a ojos de **los expertos esta medida**, que durará cuatro meses hasta el próximo 31 de diciembre, **no activará apenas el sector**. en líneas generales, creen que pese a la reducción del iva, la compra de vivienda usada frente a la nueva es más ventajosa y que la demanda de viviendas sólo mejorará cuando realmente la concesión de hipotecas vuelva a fluir

a **gonzalo bernardos, vicerrector de economía de la universidad de barcelona (ub)**, no le parece bien esta medida porque busca incentivar la demanda de vivienda nueva de manera marginal y temporal. bernardos hace una reflexión sobre la política del psoe en materia de vivienda ya que recuerda que el año pasado elevó en un punto porcentual el iva para la compra de obra nueva y trece meses después lo baja al 4%. también le sorprende que el psoe eliminara la desgravación fiscal con la finalidad de recaudar más por irpf y que ahora baje el iva “con el correspondiente impacto para la recaudación”

con todo, bernardos destaca que esta medida está basada en tres principales aspectos: 1) el reconocimiento de un gran error en materia de vivienda del psoe, como fue la eliminación de la desgravación fiscal para rentas superiores a 24.017 euros; 2) una respuesta a la propuesta del pp de recuperar la deducción fiscal, y 3) la ayuda a las entidades financieras para que vendan más sin bajar mucho más los precios

miguel córdoba, profesor agregado de economía financiera de la universidad ceu-san pablo y director financiero de kiluva group, también considera que la rebaja del iva es contraria a la eliminación de la desgravación fiscal. “creo que

no se aclaran y que van dando palos de ciego para dar sensación de actividad”, añade. el experto pone de relieve el “gap” existente entre el precio de la vivienda nueva y el de la de segunda mano. “el 4% de iva es muy inferior a dicho ‘gap’, por lo que si el problema son 8.000 euros de reducción si compras una vivienda de 200.000 euros, mejor comprarse una vivienda de segunda mano, que el comprador se ahorrará mucho más”. córdoba también pone en tela de juicio la escasa duración de la medida porque la búsqueda de un piso puede llevar mucho más tiempo y advierte de que “aumentará un poco más el déficit público de este año”

por su parte, **juan ramón cuadrado-roura, profesor de la universidad de Alcalá de Henares**, no cree que esta medida sirva para activar seriamente la venta del stock de viviendas actual. “el problema de fondo es que los precios de muchas viviendas nuevas no se ha reajustado a la baja de forma suficiente, algo en lo cual la banca y las cajas tienen su responsabilidad. por tanto, aunque esta rebaja del iva supone una reducción de los precios, se realiza con cargo a los recursos del estado, seguramente a raíz de las sugerencias de los bancos”, apunta. además, el experto añade que la reducción del iva supone una caída de los ingresos fiscales en un momento en que “estamos tratando de reducir el déficit”

expertos como **jaimé álvarez, director de pública subasta y catedrático interino** de economía financiera en la **universidad complutense**, cree que esta medida va a ayudar mucho más a las entidades financieras que tengan “obra nueva de adjudicaciones en las que se grave el iva y no el itp”. álvarez se suma a la opinión de los expertos que creen que la compra de una vivienda es una decisión meditada y que la duración de la medida es insuficiente

mikel echavarren, consejero delegado de irea, además de dejar claro que es una medida tardía e insuficiente porque llega tres años tarde y cuatro meses son muy poco plazo, añade que “para hacienda será mejor recaudar un 4% que nada”

según **fernando encinar**, jefe de estudios de **idealista.com**, “la rebaja del iva para la adquisición de vivienda nueva anunciado por el gobierno **es una buena noticia** para el sector, aunque con seguridad **no será suficiente para cambiar el rumbo bajista** del mercado inmobiliario español. a día de hoy **se pueden obtener descuentos superiores al 4%** reducido por el ejecutivo tanto en obra nueva como en viviendas de segunda mano”. algún experto va más allá, como **luis rodríguez, de r.r. de acuña & asociados**, al asegurar que se trata de una medida electoralista y que los mayores beneficiarios serán las entidades financieras, “porque son los mayores adquirientes de inmuebles”. por último, rodríguez añade que es una medida mal estudiada y con un coste económico para las arcas del estado innecesario

la falta de crédito, la rémora del sector

en líneas generales, los expertos consultados por *idealista news* han dejado claro que **el problema principal es el cierre del crédito** por parte de las entidades financieras porque sin financiación, muy poca gente puede acceder a la compra de una casa. **maría antonia trujillo, ex ministra de vivienda**, aplaude esta medida pero duda de que su finalidad sea reducir el stock de vivienda porque asegura que se venden más usadas que nuevas. hace hincapié en que los ciudadanos pagarán un iva superreducido, algo positivo, pero recuerda que el problema de los ciudadanos es otro: "el desempleo, la inseguridad y la falta de crédito". también, resalta que **el iva superreducido** lo pagarán las **entidades financieras que se adjudiquen** en dación en pago **promociones de obra nueva** de promotores, algo que "**les vendrá bien**"

juan fernández-aceytuno, director general de sociedad de tasación, recuerda que es la seguridad en el empleo y el acceso a la financiación lo que mueve el mercado de viviendas. pese a todo, califica esta medida como positiva y confía en que pueda adelantar algunas compraventas, " como ya ocurrió en el mes de junio de 2010 cuando se subió el iva desde el 7% al 8%", aunque lo ve complicado por su duración limitada

algunos organismos tampoco ven con buenos ojos la medida

la **organización de consumidores y usuarios** (ocu) considera que tendrá un impacto limitado, primero porque sólo afecta a la vivienda nueva, segundo, porque esta rebaja del iva es temporal y, tercero, porque no resuelve el principal problema que tienen los consumidores, que es el acceso a la hipoteca. la ocu aboga por reforzar aún más el alquiler y por diseñar medidas globales más que puntuales, tal y como también propugna **Juan Ramón Cuadrado-Roura**