

Cambiar la fiscalidad inmobiliaria

Representantes del mundo académico, fiscal y empresarial han elaborado una propuesta de reforma tributaria, cuyas líneas generales se adelantan en estas páginas, con **el objetivo de revitalizar el sector del ladrillo**.

[Fundación Impuestos y Competitividad/](#) /2013/03/06

El sector inmobiliario ha sido una de las piezas clave que han sostenido el crecimiento de la economía española en las 2 últimas décadas.

Sin embargo, la situación de crisis económica en la que estamos inmersos exige el planteamiento de nuevas medidas que contribuyan a revitalizar la actividad inmobiliaria en España, de manera que siga teniendo un papel preferente en el modelo económico que resulte de la actual coyuntura.

Con este objetivo, **la Fundación Impuestos y Competitividad** ha patrocinado la realización de un profundo estudio, que se publicará próximamente, en el que, partiendo de lo acertado de la regulación en muchos de sus aspectos, **se identifican las principales anomalías que presenta la actual normativa de fiscalidad inmobiliaria y se ofrecen una serie de recomendaciones y propuestas de mejora**.

En el estudio han participado representantes del mundo académico, del ámbito del asesoramiento fiscal y de algunas de las empresas más significativas del sector analizado.

No es el objeto del trabajo proponer un nuevo modelo de tributación, sino postular una serie de medidas que han resultado de aunar diferentes sensibilidades e intereses (no siempre coincidentes) existentes en los variados ámbitos que guardan relación con la materia estudiada.

Es necesario que exista una mayor coordinación entre los distintos niveles de las Administraciones públicas

En el estudio subyacen varias ideas conductoras, como:

- a.- la necesidad de que exista una mayor coordinación entre los distintos niveles de las Administraciones públicas,
- b.- la recomendable introducción de una mayor dosis de seguridad jurídica para los inversores a través de una aclaración de los hechos impositivos de determinados impuestos y
- c.- de una fijación de criterios e interpretaciones por parte de la Administración o
- d.- la deseable adecuación de la regulación del IVA a los principios del Derecho comunitario, de manera que este grave la totalidad del tráfico empresarial inmobiliario.

La primera parte del estudio contiene un análisis hacendístico-competencial que incluye una revisión del impacto de la crisis inmobiliaria en la recaudación y la segunda parte realiza un detallado análisis técnico-tributario de las distintas figuras impositivas tratando de identificar áreas de mejora y hacer recomendaciones orientadas a la deseable recuperación económica del sector.

"Se pueden considerar estímulos como el mantenimiento de la deducción por compra de vivienda habitual con limitaciones"

Aunque **la garantía del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna** debería idealmente basarse en **políticas activas de prestación por parte de los poderes públicos**, en una época como la actual podría considerarse el establecimiento de **otros estímulos que incentiven el acceso a la vivienda a través de la fiscalidad**, como:

- 1.- el posible mantenimiento de la deducción por adquisición de vivienda habitual con limitación a los sujetos pasivos con rentas más bajas o
- 2.- la introducción de una deducción permanente para rehabilitación de la vivienda habitual en el impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Asimismo, como **medidas orientadas a favorecer el alquiler y partiendo de un tratamiento fiscal que entendemos favorable**, podría revisarse la conceptualización de las rentas del arrendamiento como rentas del ahorro en el impuesto sobre la renta de las personas físicas y podría plantearse extender los beneficios en el impuesto sobre patrimonio y en el impuesto sobre

sucesiones y donaciones a supuestos en los que se desarrolle la actividad de arrendamiento de inmuebles sin necesidad de contar con el costoso y muchas veces innecesario requisito de local y empleado.

En **el ámbito del impuesto sobre sociedades** podrían plantearse modificaciones que reduzcan el impacto negativo de las limitaciones aprobadas para sociedades inmobiliarias, especialmente afectadas por el actual ciclo.

Consideramos una gran noticia la reciente reforma del art. 108 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, **la normativa del IVA** debe gravar toda la actividad empresarial o profesional inmobiliaria, desde el inicio del proceso urbanizador hasta el momento en el que el bien inmueble pasa a ser de uso particular.

Además, sería recomendable que se clarifique el deslinde entre el IVA y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y actos jurídicos documentados en supuestos como los de transmisión de negocios en marcha, de manera que la fiscalidad sea neutra y no afecte a la toma de decisiones empresariales, permitiendo que en las adquisiciones de inmuebles se pueda optar por la tributación por el IVA.

Consideramos que es una magnífica noticia la reciente reforma del art. 108 de la Ley del Mercado de Valores, sin perjuicio de la deseable aclaración de las dudas que la aplicación del nuevo precepto genera.

Otro asunto importante, teniendo en cuenta el elevado nº de refinanciaciones que se están acordando, es la inseguridad jurídica a la que se enfrenta el deudor en la aplicación a estas operaciones de la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y actos jurídicos documentados.

En relación con la tributación de no residentes, aunque la normativa fiscal española puede considerarse bien construida en términos generales, entendemos que caben ciertas mejoras sobre determinados aspectos para incentivar la inversión, como la modificación del régimen de devoluciones del impuesto para que resulten más sencillas o la clarificación del tratamiento fiscal en España de las inversiones realizadas por entidades extranjeras que puedan ser ajenas al régimen legal español (como trusts o partnerships).

Por último, y dentro del marco general de la problemática generada por la difícil coexistencia de valoraciones dispares para unos mismos bienes gravados por impuestos locales o estatales, deberían articularse mecanismos para que **el valor catastral cumpliera realmente su función de medición de la capacidad económica derivada de la propiedad inmobiliaria**.

También debería **modificarse el método de cálculo objetivo de la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos** de naturaleza urbana para que refleje realmente la plusvalía obtenida, ya que en la práctica se están produciendo supuestos en los que la cuantía del impuesto supera la plusvalía obtenida por el transmitente, hecho contrario a los principios que deben regir el Derecho tributario.

Estas y otras cuestiones justifican desde luego **la necesidad de una reflexión profunda sobre la configuración de la fiscalidad del sector inmobiliario**.

El proyecto desarrollado por **la Fundación Impuestos y Competitividad** y su próxima publicación aspiran a ofrecer las bases para esa reflexión, que demanda sin duda el concurso de todos los agentes sociales afectados.