

# Tiempo de rebajas fiscales para la vivienda

**La bajada del IVA se convierte en el enésimo intento de reactivar el mercado inmobiliario, justo cuando está próximo a cumplirse el primer aniversario de la eliminación de la desgravación por la primera vivienda. El alcance de la medida queda limitado a la vivienda nueva, al no tocarse el impuesto de transmisiones. En el País Vasco, la rebaja de tres puntos en este tributo se tradujo en un aumento del 25% en las ventas durante 2010.**

Igual que aquellos corazones que reciben descargas eléctricas para recuperar el latido, el mercado inmobiliario vuelve a recibir un tratamiento de choque que busca tirar de las ventas y recuperar el pulso de un sector que no levanta cabeza desde 2007. Si hace un año fue el fin de la desgravación fiscal el que actuó como estímulo para las transacciones, ahora es la rebaja del IVA a la vivienda nueva la que se espera que tire del mercado, aun a costa de ahondar en alguno de los desequilibrios que condicionan cualquier atisbo de recuperación. Si entonces la medida afectaba a todos los compradores de primera vivienda, la rebaja del IVA beneficia sólo a las nuevas construcciones, en lo que es una de las principales críticas que se hacen a la rebaja impositiva, a la que también se reprocha su carácter temporal y las consecuencias que esto pueda tener una vez retirado ese estímulo, a partir de enero de 2012.

Durante el último trimestre de 2010 se vendieron en Cantabria 2.373 viviendas, una cifra que cayó a la mitad durante

los tres primeros meses del presente ejercicio, para mantenerse sólo ligeramente por encima de esa cota en el segundo trimestre. El dato interanual se mueve ahora -con datos hasta junio- en el entorno de las 6.500 viviendas vendidas, muy lejos de las 11.781 que cambiaron de manos en 2007, pero también de las casi 9.000 de 2009 o incluso de las 8.395 con que se cerró el pasado ejercicio, que marcaba apa-

rentes mínimos en el mercado. La cuestión a dilucidar es en qué medida la rebaja del IVA contribuirá a reactivar las compraventas y a aliviar el stock de vivienda.

**"La rebaja de impuestos abarata la vivienda y contribuye a hacer más transparente el mercado, lo que sin duda va a animar las ventas",** explica Ignacio López Rebollar, presidente de las inmobiliarias agrupadas en Afilia, que por otro lado lamenta otros efectos que tendrá la medida, y que considera claramente negativos: que se limite a la vivienda nueva, provocará distorsiones en el mercado de segunda mano, y el hecho de que sea muy limitada en el tiempo llevará a adelantar decisiones de compra, con lo que las ventas de más que se hagan hoy lo serán de menos dentro de unos meses. **"Es la misma situación que vivimos el año pasado",** apunta.

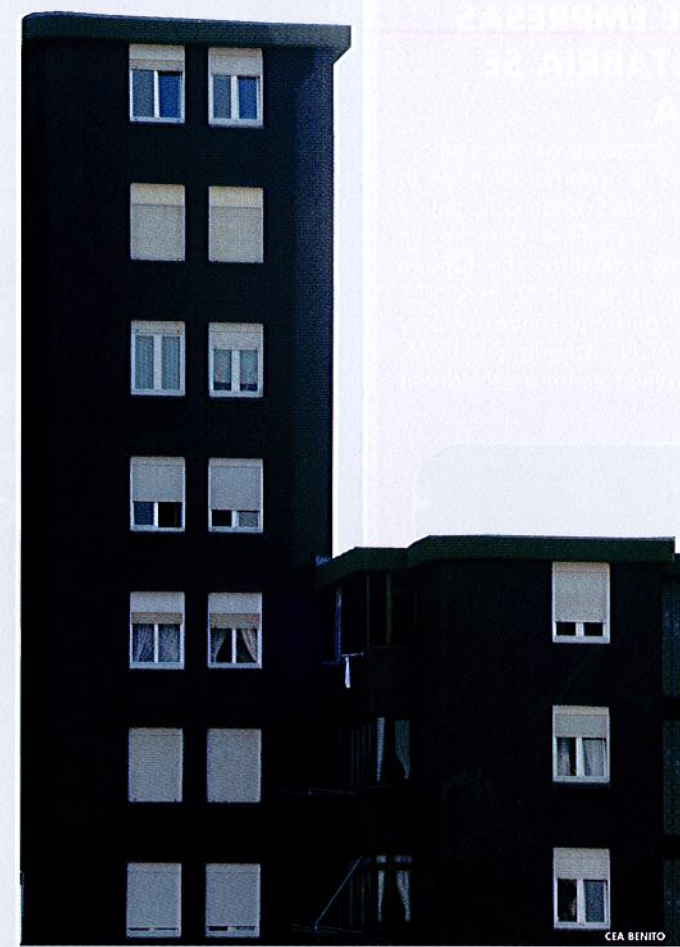
Con todo, el representante de las inmobiliarias que componen Afilia -que manejan conjuntamente una cartera de medio millar de viviendas- hace una valoración positiva de la medida, tanto como para reclamar una

## UNA FERIA DE STOCK PARA APRENDER A COMPRAR CASA

Afilia Inmobiliarias, la agrupación que integra a alguna de las mayores agencias de Cantabria, organizará en octubre una feria que, destacan, es la primera diseñada por profesionales de la compraventa. El encuentro, que tendrá lugar en el Palacio de Exposiciones de Santander entre los días 21 y 23 de octubre, está concebido como un gran muestrario de la oferta de vivienda, pero también como una escuela para comprar, vender y alquilar en un momento como el actual. En ese sentido, se repasarán las cuestiones fiscales y administrativas que hay que tener en cuenta en todo el proceso, y también las circunstancias del mercado.

Afilia, que elabora trimestralmente un boletín estadístico con datos reales de las operaciones en las que interviene, ha vendido 108 inmuebles durante el tercer trimestre del año, lo que supone un 16% menos que en idéntico periodo del año anterior. En su condición de espectador privilegiado del mercado, el grupo de inmobiliarias constata el mantenimiento de la tendencia a la baja de los precios, y la práctica paralización de la financiación bancaria. Así las cosas, la mayor parte de las operaciones en las que ha intervenido corresponderían a viviendas de menos de 150.000 euros, lo que da cuenta del peso que la variable precio tiene en la decisión de compra.

actuación equivalente en relación con el impuesto de transmisiones, que grava las ventas en las viviendas de segunda mano. Ignacio Pérez Rebollar se remite al ejemplo del País Vasco, donde una reducción significativa del impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) ha tenido un efecto igualmente notable en el mercado: el año pasado las compraventas de vivienda subieron más de un 25% en la comunidad vecina en relación con 2009, lo que significó incluso mejorar ligeramente la cifra de 2008. El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales es un tributo cedido a las comunidades autónomas, que son competentes para fijar su cuantía. En Cantabria el tipo general es del 7%, aunque se paga el 8% en determinados inmuebles, en tanto que en el País Vasco oscila entre un tipo superreducido del 3% para jóvenes y entre el 4 y el 5% para el resto de compradores. Tres puntos menos, por tanto, de lo que se cobra en Cantabria -y en la mayor parte de las comunidades autónomas- una rebaja prácticamente equivalente a la que ahora se da en el IVA de la vivienda nueva.



La rebaja del IVA del 8 al 4% sólo afecta a las viviendas nuevas, en lo que puede suponer un alivio para el stock en manos de los bancos.

La referencia del País Vasco también es válida a la hora de calibrar el impacto que puede tener en el mercado una medida como esa: si la venta de

viviendas en Cantabria se hubiera movido el año pasado en los índices de crecimiento registrados en la comunidad vecina, eso hubiera supuesto la realización de 1.829 compraventas más de las realmente culminadas. Hay que tener en cuenta que en 2009, antes de la rebaja en el impuesto, las cifras del País Vasco y de Cantabria se movieron en cotas muy similares, con caídas del 26 y del 23 por ciento, respectivamente.

En Cantabria se ha dado ya una rebaja del ITP, del 7 al 5 por ciento, aunque limitada a determinados municipios y a las viviendas de menos de 300.000 euros. **"Ese puede ser el camino, pero es chocolate del loro, porque esos municipios apenas concentra el 10% del mercado inmobiliario de Cantabria",** explica el presidente de Afilia, que no cree que el actual contexto de ahorro suponga problema alguno para ampliar una medida de este tipo: **"Estoy convencido de que este es uno de esos casos en los que una rebaja en el tipo se traduciría en una mayor recaudación, al hacerse más transacciones. Me remito a lo sucedido en el País Vasco".**

**¿Busca economistas?**

En la agencia de Colocación del Colegio de Economistas seguro que hay un profesional que cumplirá sus expectativas en muchas áreas:

- FINANCIERA
- FISCAL
- MARKETING
- CONTROL INTERNO
- LABORAL
- COSTES
- CONTABILIDAD

**economistas** Es un servicio gratuito  
Colegio de Cantabria **¡Llámenos!** 942 222 603

Pasaje de Peña, 2. 3ª izda. 39008 SANTANDER [colegiocantabria@economistas.org](mailto:colegiocantabria@economistas.org)

**92.6 FM**

**Onda Cantabria**

*La onda que manda*

Fórmula Fiesta - Directorio Antolín  
Lo más nuevo - La Colmena - Los Coyotes  
Tierra Verde - Vaya Domingo