GOBIERNO VASCO PROPONE PENALIZAR FISCALMENTE A LOS PROPIETARIOS QUE COBREN ALQUILERES SUPERIORES A LA MEDIA

Wolters Kluwers Ciss
2 de julio de 2019

El Gobierno Vasco ha planteado una nueva orientación de la política fiscal para fomentar el alquiler de vivienda con medidas como la aplicación de deducciones fiscales para favorecer a los propietarios que alquilen por debajo de un precio medio de referencia, mientras se penaliza --suprimiendo la desgravación-- al arrendador que cobra una renta superior.

El consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Iñaki Arriola, ha presentado al Consejo de Gobierno el contenido de la Propuesta Fiscal de Vivienda que ha elaborado su Departamento con la colaboración y aportaciones del Departamento de Hacienda, "de modo que recoge la posición del Gobierno Vasco".

Según ha detallado en la rueda de prensa posterior al Consejo, en las listas de Etxebide hay actualmente 67.083 unidades familiares que demandan un piso, el 80% de ellas en alquiler. De ellas, siete de cada diez viven ya de alquiler de renta libre y según ha explicado Arriola, demandan al Gobierno Vasco un alquiler "asequible, adaptado a su capacidad económica".

"Muchas de esas personas --más de 41.000 en 2018-- reciben además una prestación económica pública, ya sea la PCV, PEV o AES, que les ayuda a pagar el arrendamiento, lo que hace que el 46% de quienes viven en Euskadi en un piso de alquiler tenga alguna ayuda pública", ha detallado.

Arriola ha defendido que una política de vivienda integral, que actúe sobre la demanda y sobre la oferta, "no puede dejar de lado el aspecto fiscal, con su enorme capacidad para favorecer o moderar determinadas decisiones" y ha recordado que la fiscalidad es una de las líneas de intervención planteadas en el Plan Director de Vivienda 2018-2020.

Según ha explicado, el Gobierno Vasco cree que, junto a la movilización de la vivienda deshabitada hacia su oferta en alquiler, la vía "más efectiva" para moderar los precios en el mercado del alquiler consiste en "reorientar" las ayudas fiscales contempladas en el IRPF.

La propuesta busca favorecer a los propietarios que alquilen por debajo de un precio de referencia, mientras se penaliza --suprimiendo la desgravación-- al arrendador que cobra una renta superior.

El consejero ha detallado que en estos momentos se encuentran "ultimando" la Estadística del Mercado del Alquiler (EMA), herramienta que plantean utilizar para aplicar estas medidas, ya que ofrecerá los precios de alquiler "reales" en cada ámbito territorial según los datos del Registro Oficial de Contratos de Arrendamiento.

Tras recordar que "Euskadi es la única comunidad que ha mantenido en el IRPF deducciones significativas para la compra y rehabilitación de la vivienda habitual, y, en menor medida, para quienes ponen en alquiler un piso y para quienes lo alquilan como residencia principal", ha defendido que este es "un resorte capaz de influir decisivamente en la moderación del precio de los alquileres".

Arriola ha puesto como ejemplo la creación una escala progresiva en las deducciones por los ingresos del arrendamiento de las personas propietarias, de forma que la deducción sea mayor si el alquiler es inferior a la renta media marcada por la EMA; y que desaparezca si supera ese precio de referencia.

Esta bonificación se aplicaría también a quienes cedan sus viviendas a los programas de alquiler públicos Bizigune y Asap.

Por la parte de los arrendatarios, la propuesta plantea limitar para los niveles de renta más elevados la actual deducción por alquiler de vivienda, ya que ha recordado que ahora se deduce el mismo porcentaje -el 20%- una familia mileurista que otra con ingresos superiores a 100.000 euros.

En paralelo, se propone "intensificar" la ayuda a determinados colectivos como jóvenes y familias numerosas, que ahora tienen también un tratamiento "algo más favorable".

DEDUCCIONES POR COMPRA

El consejero ha destacado que la situación que se vive alrededor de la vivienda "quizá" obligaría a "replantear" su actual tratamiento en el IRPF, "claramente enfocado a la compra" y ha detallado que en el año 2017 el coste fiscal de las deducciones por adquisición de la vivienda habitual ascendió a 302 millones de euros, "lo que supone casi tres veces el presupuesto anual para la promoción de vivienda protegida en alquiler", mientras que las deducciones por alquiler se situaron en 78,8 millones de euros.

"Teniendo en cuenta este desequilibrio, y el dato de que del crédito fiscal de hasta 36.000 euros para la compra sólo se benefician quienes ingresan más de 30.000 euros al año, quizá sea adecuado avanzar hacia un mayor equilibrio en el apoyo al alquiler", ha apuntado.

No obstante, ha destacado que las medidas apuestan por "preservar la situación de los contribuyentes que cuentan con el crédito fiscal", y que se pueda "modular" para los nuevos casos la "intensidad de la deducción, para atender con más intensidad a los colectivos con mayores necesidades".

El informe recoge también el efecto que puede tener en el mercado del alquiler el futuro canon a las viviendas deshabitadas --20.840 según los estudios del Gobierno Vasco--, conjugado con el recargo en el IBI que ya contemplan algunos ayuntamientos.

PARLAMENTO Y OCTE

La propuesta del Gobierno Vasco se ha trasladado este martes mismo al Parlamento Vasco y se ha puesto también en conocimiento del OCTE, el Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi, que reúne a representantes del Gobierno y de las Diputaciones Forales, con el fin de que pueda estudiarse evaluarse de cara a la revisión del modelo fiscal que corresponde hacer para 2020.

Arriola ha destacado que parte de un diagnóstico "riguroso y muy documentado" de la realidad y ofrece un catálogo de actuaciones "muy meditado", de forma que se trata de propuesta "sólida pero abierta para su evaluación" y que "queda expuesta al debate por parte de las fuerzas políticas y de las instituciones que tienen la capacidad y la competencia de trasladar sus reflexiones a las normas fiscales".

"El objetivo es alinear el marco fiscal a las necesidades sociales y a la orientación de la política de vivienda hacia el alquiler y el desarrollo y consolidación de un parque público suficiente", ha detallado.

El consejero ha explicado que se trata de una propuesta que no entra en el "detalle", ya que la competencia fiscal no es del Gobierno Vasco sino que busca "poner sobre la mesa" reflexiones que les parecen importantes.

Asimismo, ha detallado que el Órgano de Coordinación Tributaria (OCT) no ha visto con malos ojos" la propuesta sino "al contrario", ya que ha sido valorada "positivamente" y existe una "predisposición" a analizar las propuestas del Ejecutivo vasco.

Según ha explicado, la entrada en vigor de estas propuestas dependerá de que se aprueben las normas fiscales en cada una de las Juntas Generales y cree que probablemente la entrada en vigor efectiva será en el año 2021.

"Lo importante no es tanto si entra en vigor en un año o en otro sino que esto supone un cambio importante de filosofía fiscal que se alinea con los objetivos de Vivienda", ha destacado recordando que hasta ahora las políticas estaban destinadas a la compra de vivienda y no al alquiler.

Por último, ha reiterado que se trata de una propuesta "realista y avanzada" que "no incluye golpes de efecto de escaso impacto en la práctica, porque lo que necesitamos son soluciones efectivas y las necesitamos lo antes posible, vista la preocupante dinámica actual".

"Creemos que puede ser la vía más efectiva para conseguir el fin que se pretende: en el corto plazo, frenar la tensión alcista de los arrendamientos; y a medio y largo plazo, impulsar una política progresista de vivienda, favoreciendo el incremento del parque público y el alquiler asequible", ha concluido.