

Deducción fiscal vivienda habitual: Crónica de una muerte anunciada

No es novedad del pasado año 2.009 sino que desde hace ya bastantes años, "se oyen campanas" de una posible eliminación/modificación de la deducción por adquisición por vivienda habitual en nuestra legislación tributaria.

Juan Antonio Sánchez, Economista Asesor Fiscal y Socio de Aspime

Los principales motivos esgrimidos por los impulsores de estas teorías aluden a un "efecto nocivo" que ha producido en el mercado inmobiliario el ahorro fiscal que los contribuyentes españoles pueden conseguir en sus declaraciones de renta.

Una primera aproximación a esta teoría me produce cierto sinsabor, ya que la teoría macroeconómica está muy bien para el análisis coyuntural de un país, pero explíqueme usted a un contribuyente de "a pie" que la crisis de nuestro mercado inmobiliario se debe (entre otros factores) a la utilización por parte de los sufridos hipotecados de una deducción fiscal vigente en nuestro país desde hace más 20 años.

Desde que me alcanza la memoria "fiscal", la deducción por adquisición de vivienda tenía un mecanismo limitador en la base imponible del contribuyente. Es decir, que en anteriores leyes del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), una persona podía deducir fiscalmente por un lado los intereses pagados en su cuota bancaria mensual, y por otro se aplicaba una deducción sobre el capital amortizado. Sobre esta última cantidad se podía llegar al 30% de los ingresos anuales del contribuyente. O sea que un "buen ahorrador de los años 90" podía conseguir aplicar dicho ahorro a su hipoteca, obteniendo una deducción fiscal acorde con la cantidad máxima (limitada al 30% antes señalado).

Limitaciones

Posteriormente, el tema de la deducción por adquisición de vivienda habitual se fue convirtiendo en "una patata caliente" para las autoridades fiscales, y se creó una limitación en la deducción practicada anualmente para todos los contribuyentes. Apareció la famosa cantidad de los 9.015 euros (aplicada en 1.500.000 pesetas en leyes de IRPF anteriores al euro), sumados capital e intereses de la hipoteca. Pero claro, comenzaron a nacer "mecanismos de compensación" para personas que se hubieran planificado económicamente la adquisición de su vivienda, pensando en las devoluciones de IRPF que conseguirían año tras año en su foto ante el fisco. Evidentemente, aquí empiezan a

originarse problemas de "desagravio" entre contribuyentes que han adquirido su vivienda "antes o después" de una determinada fecha del calendario.

Finalmente y al abrigo de la nueva fiscalidad "sostenible" aparece en el actual proyecto de ley de economía sostenible una serie de medidas que afectan de lleno a la deducción de la que nos hacemos eco en este artículo. La normativa prevé a partir de enero de 2011 una modificación drástica en los contribuyentes que podrán aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual. Se limitará la aplicación de la deducción a rentas inferiores a 24.107,20 euros. Cuando la base imponible sea inferior a los 17.707,20 euros, se mantiene la situación actual, lo que permite una deducción en cuota del 15 por 100 de las cantidades pagadas en un año, con un límite de 9.040 euros al año. Entre los 17.707,20 y los 24.107,20 euros de base imponible se aplicará una reducción gradual de forma lineal. El proyecto de ley aclara para los "susceptibles" que los contribuyentes que adquirieran su vivienda habitual antes del 31 de diciembre de 2010 podrán continuar con las deducciones del sistema actual.

Efecto llamada

Si unimos a este "efecto anuncio" de modificación y casi eliminación de la deducción por autonomía del IRPF español, la subida del Impuesto sobre el Valor añadido (IVA) que afectará a la compra de viviendas (además de al resto de productos y bienes) subiendo del 7 al 8% a partir del próximo mes de julio, nos encontraremos con una batería de medidas que pretenden impulsar la adquisición de viviendas durante el presente año 2010.

¿Piensa usted que la actual situación económica de nuestro país, con el paro como principal problema coyuntural, es propicia para un "efecto anuncio" de compra masiva de viviendas antes de que finalice el año 2010?

Sirvan estas líneas para una reflexión personal de cada contribuyente, que seguro ponderará la toma de sus decisiones respecto a su economía familiar, pero el que les escribe les responde que este tipo de estrategias "de corre que corre que se acaba" no están dentro de mis predilecciones en teoría legislativa tributaria.

Pero no nos engañemos, esto se veía venir en los mentideros de fiscalidad. +