

FISCALIDAD Y COSTE DEL ENDEUDAMIENTO DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA EN ESPAÑA

José M. Domínguez Martínez (*)

1. INTRODUCCIÓN

Ante el fuerte incremento de precios que viene registrándose en el mercado de la vivienda en España, a lo largo de los últimos años, no es de extrañar que se preste una gran atención a la consideración de aquellos factores que subyacen a dicha evolución. Aunque sin desempeñar el principal protagonismo, la aplicación de incentivos fiscales por la adquisición de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) suele acumular menciones en los enunciados de tales factores. Sin embargo, desde mucho antes de que se desatara el *boom* inmobiliario, se han venido vertiendo críticas acerca del papel y de la eficacia de dichos incentivos. La constatación de la traslación del beneficio fiscal hacia los oferentes del mercado inmobiliario, sus cuestionables efectos distributivos y su elevado coste recaudatorio son, entre otros, argumentos esgrimidos por numerosos analistas para proponer su supresión.

Pese a ello, el modelo de IRPF implantado en el año 1999, no obstante introducir una sustancial reforma, mantuvo el mencionado incentivo, además de prever una compensación transitoria a favor de aquellos contribuyentes para los que el sistema anterior resultara más beneficioso. La situación se ha mantenido en los mismos términos en la nueva reforma aplicada desde el año 2003.

El presente trabajo tiene planteado como objetivo esencial llevar a cabo una cuantificación del ahorro de costes (nominal o aparente) que la vigente deducción por adquisición de vivienda posibilita al adquirente en el conjunto de la vida del préstamo hipotecario utilizado habitualmente para financiar dicha compra. En este contexto, cobra un particular relieve el cálculo del tipo de interés efectivo soportado por el prestatario. Dicho de otra manera, se trata de calcular, para una serie de escenarios estándares, el incremento en el préstamo hipotecario suscrito y, por ende, en el coste total de la

vivienda, que el comprador puede asumir como consecuencia de la aplicación de la deducción. No se pretende, en suma, formular ningún juicio de valor acerca de la deseabilidad de la supresión o del mantenimiento del mencionado incentivo fiscal, sino poner de relieve la magnitud de su impacto para el comprador de la vivienda.

El trabajo está organizado de la siguiente manera: en primer término se ofrece una síntesis del marco fiscal de la adquisición de una vivienda, como paso previo para la determinación de su coste total; posteriormente se procede a determinar el coste neto del endeudamiento para la compra de una vivienda; el trabajo finaliza con una reseña de las conclusiones alcanzadas.

2. EL MARCO FISCAL DE LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA EN ESPAÑA: UNA SÍNTESIS

La fiscalidad está presente, a través de diversas figuras impositivas, a lo largo de todo el proceso de promoción inmobiliaria. Parece razonable suponer que, con la excepción del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), tales impuestos son incorporados por los promotores en el coste de producción y forman parte, en consecuencia, del precio final cobrado al adquirente final de la vivienda. Por lo que se refiere estrictamente a la operación de adquisición, ésta se encuentra gravada por el IVA al tipo impositivo reducido (7 por 100). A su vez, la escritura pública de compraventa se encuentra sometida al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) en la modalidad del gravamen gradual por Actos Jurídicos Documentados (AJD), cuyo tipo impositivo puede ser fijado por las Comunidades Autónomas. Si, como suele ser habitual, el adquirente solicita un préstamo hipotecario de una entidad financiera, su documentación en escritura pública queda asimismo sometida al gravamen gradual por AJD, cuya base imponible es la responsabilidad

hipotecaria establecida o, en su defecto, la suma integrada por el capital más tres años de intereses. La cancelación de hipotecas está, por el contrario, exenta del gravamen gradual de AJD.

Por otro lado, si el adquirente utiliza la vivienda como residencia habitual, no tributará en el IRPF en concepto de rentas inmobiliarias imputadas. Con carácter recurrente, sí tributará por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y, en caso de que esté obligado a declarar, por el Impuesto sobre el Patrimonio Neto (IPN), impuesto en el que la vivienda habitual goza de una exención por los primeros 150.253,03 euros.

Pero, como se ha indicado, la vivienda habitual no sólo es fuente de impuestos, sino también de subsidios concedidos indirectamente por el erario público a través de una deducción en la cuota del IRPF, cuya base está constituida por las cantidades satisfechas por la adquisición de la vivienda habitual, con el límite anual de 9.015,18 euros. Integran dicha base no sólo las cantidades estrictamente satisfechas por la adquisición, sino también los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente, así como la amortización, intereses y demás gastos en caso de financiación ajena. La deducción está actualmente desdoblada en dos tramos, estatal y autonómico:

— El porcentaje general de la deducción estatal es el 10,05 por 100. En caso de financiación ajena (1), para los primeros 4.507,59 euros, se aplica el 16,75 por 100 los dos primeros años, y el 13,4 por 100 los restantes; para el exceso sobre los primeros 4.507,59 euros (hasta el límite de 9.015,18 euros), el 10,05 por 100.

— El porcentaje autonómico, en defecto de la aprobación de otro distinto por la respectiva comunidad autónoma, es, con carácter general, el 4,95 por 100. En caso de financiación ajena, para los primeros 4.507,59 euros, el 8,25 por 100 los dos primeros años, y el 6,60 por 100, los restantes años; para el exceso de dicha cifra, el 4,95 por 100.

— En definitiva, en la situación descrita, la deducción total sería del 15 por 100 con carácter general; en caso de financiación ajena, para los primeros 4.507,59 euros, el 25 por 100 los dos primeros años y el 20 por 100 los restantes; para el exceso de dicha cifra, el 15 por 100.

— De contarse con una base de deducción igual o superior al límite máximo, 9.015,18 euros,

y de cumplirse los requisitos de financiación ajena, la deducción ascenderá, en cada uno de los dos primeros años, a 1.803,04 euros, y a 1.577,66 en los siguientes.

3. LA DETERMINACIÓN DEL COSTE TOTAL DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

A partir de lo anteriormente señalado, el coste total de adquisición de una vivienda vendrá dado por la siguiente expresión:

$$C = P + t_c P + t_d P + t_d 1,4 \times 0,7P$$

donde C representa el coste total de adquisición de la vivienda, integrado por el precio antes de impuesto (P), el IVA, el ITP (AJD) sobre la escritura de compra, y el ITP (AJD) sobre la escritura de préstamo hipotecario. Se considera que el prestatario obtiene financiación por el 70 por 100 del precio antes de impuesto, y que la responsabilidad hipotecaria se establece en el 140 por 100 del importe del préstamo. El tipo de gravamen aplicable en el IVA (t_c) es el 7 por 100, y se considera que el gravamen gradual de AJD (t_d) se gira al 1 por 100.

Bajo estas condiciones, $C = P + 0,07P + 0,01P + 0,01 \times 1,4 \times 0,7P = 1,09P$. Los fondos para hacer frente a este importe provienen del préstamo obtenido ($0,7P$) y el resto ($0,39P$), de fondos previamente ahorrados, que pueden haber disfrutado o no de la deducción por adquisición de vivienda, hipótesis esta última que se mantiene en el análisis subsiguiente.

Si se considera que la vivienda no queda gravada por el IPN, la corriente de flujos monetarios a lo largo de la vida del préstamo hipotecario, en términos de valor actual, vendrá dada por la siguiente expresión:

$$\begin{aligned} & -0,39P - \frac{CF}{1+r} - \frac{t_{p1} VC_1}{1+r} + \frac{0,25CF_a}{(1+r)^2} + \frac{0,15CF_b}{(1+r)^2} - \\ & - \frac{CF}{(1+r)^2} - \frac{t_{p2} VC_2}{(1+r)^2} + \frac{0,25CF_a}{(1+r)^3} + \frac{0,15CF_b}{(1+r)^3} - \\ & - \frac{CF}{(1+r)^3} - \frac{t_{p3} VC_3}{(1+r)^3} + \frac{0,20CF_a}{(1+r)^4} + \frac{0,15CF_b}{(1+r)^4} - \\ & - \frac{CF}{(1+r)^n} - \frac{t_{pn} VC_n}{(1+r)^n} + \frac{0,20CF_a}{(1+r)^{n+1}} + \frac{0,15CF_b}{(1+r)^{n+1}} \end{aligned}$$

donde CF es la carga financiera anual total, CF_a el importe de la misma hasta 4.507,59 euros, CF_b el exceso hasta 9.015,18 euros, t_p el tipo impositivo del IBI, VC el valor catastral de la vivienda, r la tasa de descuento, y n la vida del préstamo.

4. EL COSTE DEL ENDEUDAMIENTO NETO DE IMPUESTOS PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

Como se ha comprobado anteriormente, la imposición sobre la vivienda habitual por las operaciones de adquisición y formalización de la financiación hipotecaria elevan el precio de la misma en torno a un 9 por 100. Sin embargo, la deducción por vivienda en el IRPF actúa en sentido contrario minorando dicho coste para el contribuyente, en los términos antes expresados.

Con objeto de apreciar el impacto para el contribuyente de la deducción por inversión en vivienda se ha adoptado una triple perspectiva:

— De un lado, se ha procedido a calcular el tipo de interés efectivo del préstamo hipotecario afrontado por el adquirente de la vivienda.

— De otro, se compara el importe del capital del préstamo hipotecario con el del capital que, en las mismas condiciones financieras, se habría podido afrontar en caso de no existir la deducción por vivienda.

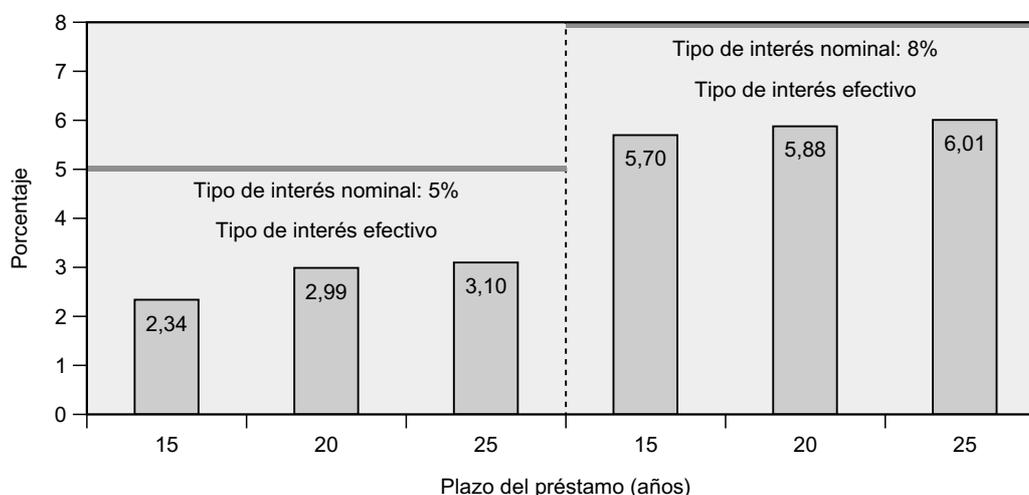
— En tercer lugar, se compara el importe de la deducción por vivienda en la vida del préstamo con el de los impuestos ligados a las operaciones de adquisición y financiación de la vivienda, en términos de poder adquisitivo constante.

Se analizan los siguientes escenarios de tipo de interés y de plazo: 5 y 8 por 100, y 15, 20 y 25 años, respectivamente. La tasa de inflación se supone que es del 3 por 100 (tipo de interés del 5 por 100) y del 5 por 100 (tipo de interés del 8 por 100). Se supone que las cuotas del préstamo comprensivas de capital e intereses son mensuales y constantes. Se considera que el préstamo hipotecario es de 100.000 euros y el precio de la vivienda, de 142.857. Como complemento se analizan adicionalmente casos en los que el préstamo hipotecario asciende a 50.000 y 200.000 euros.

Los resultados obtenidos se sintetizan en los gráficos 1 a 6. A continuación se reseñan los aspectos más destacados:

— Como puede comprobarse, el tipo de interés efectivo satisfecho por el contribuyente se reduce apreciablemente respecto al tipo de interés nominal gracias al efecto de la deducción en la cuota. La disminución depende de varios factores (tipo de interés nominal, capital, plazo, ritmo de amortización del préstamo). En los escenarios analizados, la rebaja se sitúa en torno a los 2 puntos porcentuales e incluso llega a superar esta cifra (gráfico 1).

GRÁFICO 1
EL EFECTO DE LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL IRPF
SOBRE LOS TIPOS DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Capital = 100.000 euros)



— En caso de que el importe del préstamo fuese de 50.000 euros, al 5 por 100 de interés y a un plazo de 20 años, la disminución del tipo de interés se cifraría en 2,56 puntos. Si el importe del préstamo ascendiera a 200.000 euros, la disminución sería de 1,20 puntos. Se aprecia, así, cómo la disminución en el tipo de interés es menor cuanto mayor es el importe del préstamo (gráfico 2).

— Los resultados obtenidos permiten asimismo constatar el reducido tipo de interés (incluso negativo o nulo en algunos casos) que en términos reales se deriva del escenario actual de inflación y tipos de interés nominales.

— Desde la segunda perspectiva considerada, la aplicación de la deducción permite al inversor en la vivienda afrontar un préstamo hipotecario de un capital entre un 15 y un 22 por 100 más alto que el que podría afrontar en caso de que no se aplicase la deducción (gráfico 3).

— En los casos adicionales antes mencionados de 50.000 y 200.000 euros de capital, los incrementos serían del 25 y del 11 por 100, respectivamente (gráfico 4). El incremento guarda una relación negativa con el capital del préstamo y con el tipo de interés.

— En línea con lo expuesto, el gráfico 5 ilustra el efecto de la deducción por vivienda en el IRPF sobre la capacidad adquisitiva del contribuyente.

— En tercer lugar, el cómputo de los impuestos satisfechos por la adquisición de la vivienda y su financiación hipotecaria, netos del importe de la deducción arroja, en términos de valor actual (2), una cifra negativa, expresiva del subsidio neto obtenido por el contribuyente (gráfico 6) (3).

— El análisis anterior quedaría incompleto si no se considerara la carga tributaria inherente al IBI. Bajo los supuestos de que el valor catastral, base imponible de este impuesto, se establece en el 50 por 100 del precio de adquisición (142.857 euros), de que se actualiza al mismo ritmo que la inflación, y de que el tipo de gravamen es del 1 por 100, la carga tributaria durante la vida del préstamo ascendería a 10.714 (15 años), 14.286 (20 años) y 17.857 euros (25 años) en términos de valor presente. Si el valor catastral se situara en el 80 por 100 del precio de compra, la carga tributaria ascendería a 17.143, 22.857 y 28.571 euros, respectivamente. Para el caso antes indicado de un capital de 100.000 euros a 20 años y a un 5 por 100 de interés, el cómputo del IBI llevaría a una carga impositiva neta positiva del orden de 8.000 euros.

GRÁFICO 2
TIPO DE INTERÉS NETO DE LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA EN FUNCIÓN DEL IMPORTE DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y DEL TIPO DE INTERÉS NOMINAL (PLAZO: 20 AÑOS)

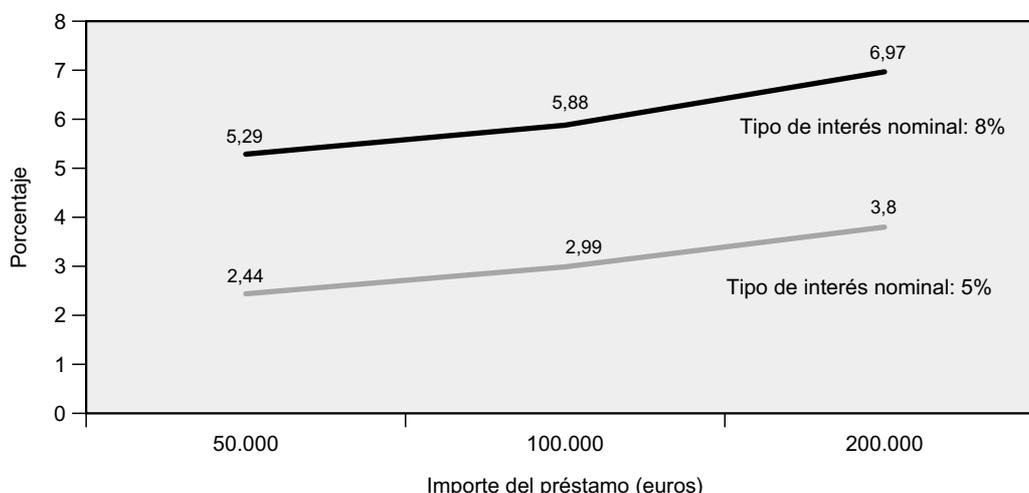


GRÁFICO 3
EFFECTO DE LA DEDUCCIÓN POR COMPRA DE VIVIENDA
EN EL IMPORTE DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA
 Incremento sobre el importe del préstamo sin deducción (porcentaje)

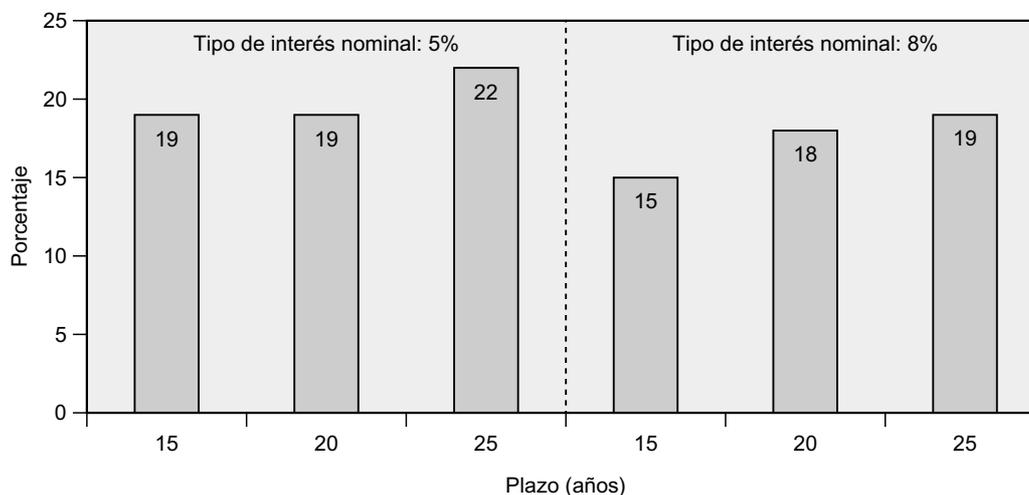
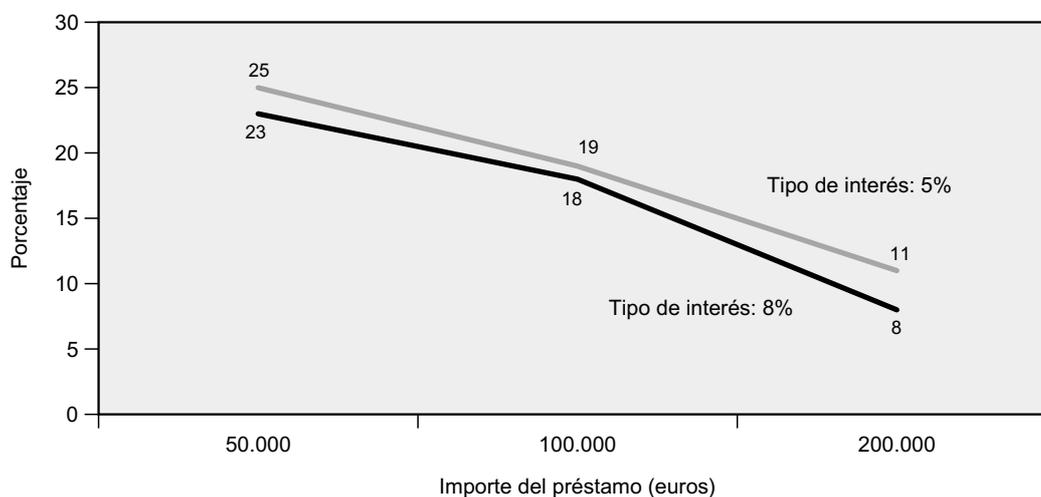


GRÁFICO 4
EFFECTO DE LA DEDUCCIÓN POR COMPRA DE VIVIENDA
EN EL IMPORTE DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA (A 20 AÑOS):
INCREMENTO EN EL IMPORTE DEL PRÉSTAMO SIN DEDUCCIÓN



5. CONCLUSIONES

El trabajo realizado permite poner de relieve las siguientes consideraciones:

— Aunque la magnitud de los beneficios obtenidos por los contribuyentes a raíz de la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda depen-

de de distintas variables tales como el importe del préstamo, el plazo, el ritmo de amortización y el tipo de interés, puede afirmarse que dicho incentivo ejerce un considerable impacto favorable (al menos en términos nominales) para el adquirente, que, en el escenario económico definido, ve reducido en torno a 2 puntos porcentuales el tipo de interés efectivo satisfecho por la financiación hipotecaria obtenida.

GRÁFICO 5
ILUSTRACIÓN DEL EFECTO DE LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA EN EL IRPF
EN LA CAPACIDAD ADQUISITIVA DEL CONTRIBUYENTE
 (Préstamo 100.000 EUROS, 20 años, 5 por 100 interés)

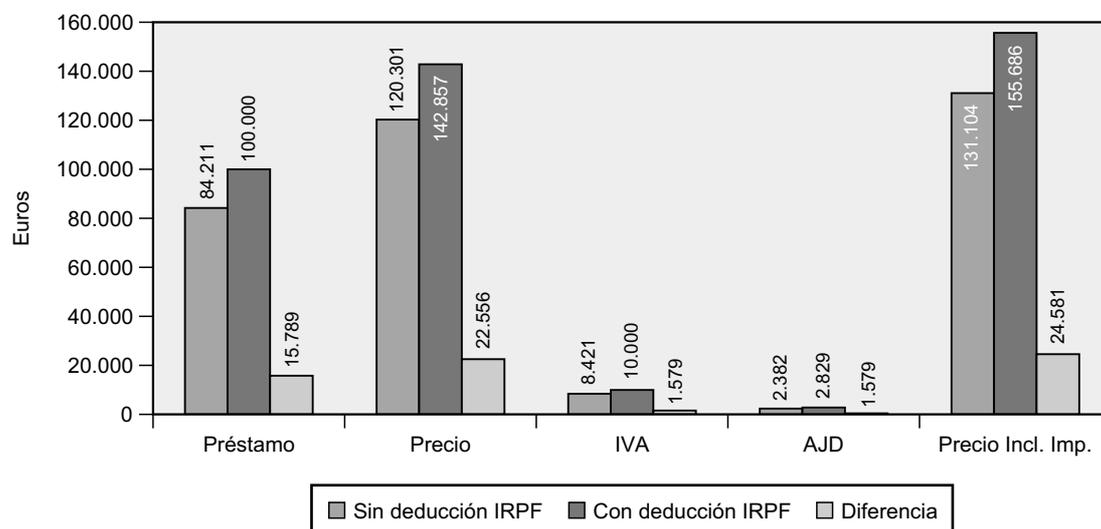
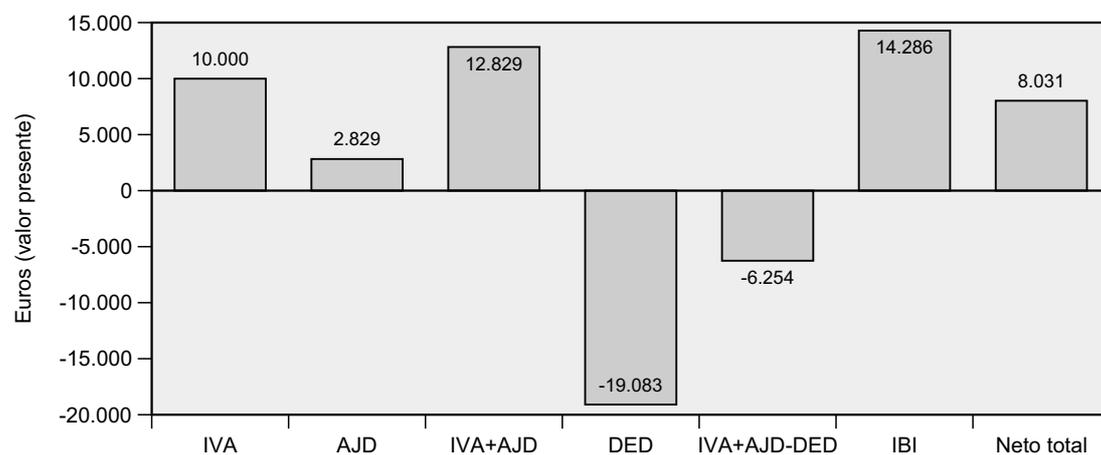


GRÁFICO 6
FISCALIDAD NETA POR ADQUISICIÓN Y
TENENCIA DE UNA VIVIENDA
 (Precio: 142.857 euros; préstamo hipotecario: 100.000 euros, 20 años, 5 por 100 interés)



— Gracias a la deducción, el inversor está en condiciones de ampliar su endeudamiento, y así el precio de la vivienda adquirida, en una proporción apreciable (entre el 15 y el 20 por 100) en comparación con una situación en la que no pudiera contar con el beneficio fiscal analizado.

— El cómputo neto de los impuestos satisfechos por la adquisición y la financiación de la vivienda y la deducción disfrutada arroja una cifra negativa, en términos de valor presente, lo que es indicativo del subsidio efectivo recibido (sin considerar la carga tributaria acumulada a lo largo del

proceso de promoción inmobiliaria), del orden del 4 por 100 sobre el precio de adquisición, por el adquirente de la vivienda. La inclusión de las cuotas tributarias asociadas al IBI durante la vida del préstamo sitúa la carga tributaria neta por encima del 5 por 100.

— A partir de los supuestos establecidos, puede constatarse que el actual sistema de deducción por adquisición de vivienda en el IRPF puede llegar a suponer una ayuda relevante para el comprador de la vivienda, que tiende a hacer más atractiva la opción de la propiedad frente al alquiler. Sólo a partir de un riguroso análisis de incidencia fiscal puede llegar a determinarse en qué medida los beneficiarios aparentes del

incentivo terminan acaparando realmente la ventaja fiscal.

NOTAS

(*) Catedrático de Hacienda Pública de la Universidad de Málaga.

(1) Se exige que el importe financiado del valor de adquisición (incluyendo gastos y tributos) suponga al menos el 50 por 100 del total, y que las cantidades amortizadas durante los tres primeros años de duración del préstamo no superen el 40 por 100 del importe financiado.

(2) El importe de la deducción se actualiza en función de la tasa de inflación.

(3) En un análisis más amplio, debe tenerse en cuenta que la carga tributaria acumulada a lo largo del proceso de promoción inmobiliaria suele representar en torno a un 7 por 100 del precio final de la vivienda antes de IVA.