

Las noticias de los agentes de la propiedad inmobiliaria

PUNTO DE VISTA

El fin de las ayudas a la compra de una vivienda

José Merino, asesor jurídico del COAPI de Madrid, explica la reformas en el sector inmobiliario introducidas en el Proyecto de Ley de Presupuestos de 2011.

El Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado 2.011 (PGE) se ha elaborado en medio de un escenario de debilitamiento general de la economía, que se ha dado la vuelta desde julio por la subida del IVA y la escalada del precio del petróleo, acompañado de un repunte preocupante de la inflación interanual al 2,1% por encima del objetivo de estabilidad de precios que el Banco Central Europeo fija en el 2%, a lo que se añade un incremento notable del déficit público.

El Gobierno, con el visto bueno al referido proyecto, incluye varios cambios fiscales en materia de vivienda y alquiler que afectará a compradores, inquilinos y caseros.

Adquisición de vivienda

A partir del 1 de enero de 2011, quienes compren una vivienda sólo tendrán deducción por vivienda del IRPF las rentas más bajas (inferiores a 17.707 euros anuales), eliminándose la deducción por adquisición de vivienda habitual para los contribuyentes con base imponible superior a 24.170,20. Con esta medida se pretende por parte del Gobierno la reactivación del mercado para liberar el stock inmobiliario existente en la actualidad.

Es necesario precisar, que aquellos que tengan firmado un contrato de compra de un inmueble en construcción con anterioridad al 1 de enero de 2011 pero que se lo entreguen y, por tanto, no escrituran, hasta después de dicha fecha, podrán desgravarse con las deducciones del siste-



José Merino Tapia.

ma actual, ya que la norma dice que quienes "hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad al 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma" podrán seguir como hasta ahora.

Un hecho importante es que la cuenta vivienda también sufrirá cambios de fiscalidad. A partir del 1 de enero de 2011, no se mantendrán las ventajas fiscales de la cuenta vivienda.

Quien posea una cuenta vivienda y gane más de 24.107,20 euros, no podrá deducirse por este concepto en su declaración de la renta, aunque durante los años anteriores lo haya estado haciendo. Mientras que sólo los que cobren menos de 17.707 euros, seguirán como hasta ahora -deducción del 15% de la base máxima de deducción de 9.015 euros-. Los que cobren entre ambos salarios recibirán una deducción que irá descendiendo linealmente a medida que se acerque al extremo superior.

En consecuencia, habrá personas a las que no comprar

La compra de una casa en construcción antes del 1 de enero mantendrá las desgravaciones

casa antes de 2011 les pueda costar dinero: se trata de los titulares de una cuenta vivienda con bases imponibles superiores a los 24.107,20 euros, que no podrán desgravarse si no compran antes del 31 de diciembre de 2010.

Desde nuestro punto de vista, se debería haber mantenido la deducción para todas las cuentas viviendas abiertas antes de 2011 pues, lamentablemente, lo que se va a producir es una pérdida fiscal para los contribuyentes que tomaron sus decisiones de acuerdo a la normativa existente en ese momento y que a lo mejor no las hubieran abierto de saber esta desaparición. Y es que el Gobierno hace borrón y cuenta nueva, sin tener en cuenta la normativa anterior, en la desgravación de la vivienda habitual y en la cuenta vivienda, que quedará ligada a los sueldos de quienes quieran disfrutarla.

La medida de la cuenta vivienda es más drástica que en el caso de adquisición, ya que tiene carácter retroactivo. Es decir, si alguien con ingresos superiores a 24.107,20 euros mantiene abierta la cuenta vi-

vienda a partir de 2011, no podrá seguir desgravándose a partir de dicho ejercicio, aunque aún no haya expirado el tope de cuatro años. Si pasa este plazo y no se compra una vivienda, se deberán devolver las deducciones disfrutadas.

Para fijar los rangos de ingresos para dejar de percibir la desgravación -o a partir de los cuales se tendrá menos cuantía- se habla de base imponible y no de salario, por lo que habrá casos en los que la base imponible será menor al salario bruto, por lo que habrá más personas que puedan percibir la desgravación.

Mejoras al alquiler

Se equiparan los límites de la deducción por alquiler de vi-

vienda a los de la deducción por adquisición de vivienda habitual.

Deducirán un 15% quienes ganen menos de 24.270,20, aumentando del 50% al 60% la reducción del rendimiento neto por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, o lo que es lo mismo, la reducción de las rentas de alquiler que declaran los propietarios. Asimismo, se reduce de 35 a 30 años la edad del arrendatario a efectos de aplicar la reducción del 100%.

Valores catastrales

Los valores catastrales de los inmuebles, que sirven de base para el cálculo de la cuantía de impuestos como el IBI municipal o el IRPF, se congelan, de modo que, a menos que las corporaciones locales decidan subir el tipo impositivo, durante el 2011 no pagaremos más por tal concepto.

A LA ÚLTIMA

Los precios de la vivienda bajan un 3,4% en el tercer trimestre

El índice general de precios de vivienda registró en el tercer trimestre de 2010 un descenso del 0,9% respecto al trimestre anterior. La tasa de variación interanual fue del -3,4%, 0,2 puntos superior a la del periodo abril-junio de este año.

En tasa interanual, se han registrado subidas en Asturias (1,9%), Cantabria (1,6%), Castilla-La Mancha (1,4%) y Galicia (0,7%). En cuanto a las Autonomías en las que se han producido descensos, las caídas por encima de la media nacional se han dado en Valencia (-6,5%), Madrid (-6%), Canarias (-5,9%), Baleares (-5,7%), Navarra (-5,5%), País Vasco (-5,3%), y Andalucía (-4,1%). Con caídas inferiores a la media se sitúan Extremadura (-2,7%), La Rioja (-2,1%), Cataluña (-1,7%), Aragón (-1,6%), Murcia (-1,3%), Castilla y León (-1,1%) y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (-0,8%).

A nivel provincial, 12 presentan incrementos: Ourense (8,7%), Albacete (4,9%), Lugo (3,3%), Zamora y Jaén (3,2%), Ciudad Real (3,1%), A Coruña (2,8%), Asturias (1,9%), Cantabria (1,6%), Soria (1,2%), y Lleida (0,8%).

Las provincias en las que se registran mayores descensos son: Guipúzcoa (-3,8%), Soria (-3,6%), Burgos y Salamanca (-3,5%), Guadalajara (-3,4%), Albacete (-3,3%), y León y Badajoz (-3,0%). Segovia y Huesca (3,0%), Ourense (2,8%), Toledo (1,6%) y Las Palmas (1,4%) presentan las variaciones trimestrales positivas mayores.

Evolución desde máximos

En el tercer trimestre de 2010, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre en España fue de 1.832 euros, lo que representa una variación trimestral del -0,9% e interanual del -3,4%. El precio medio por metro cuadrado alcanzó

su máximo en el primer trimestre de 2008, situándose en 2.101,4 euros por metro cuadrado frente a los 1.832 euros de media actuales. Es decir, el precio medio de la vivienda ha descendido un 12,8% desde máximos.

Por zonas, los precios se han ajustado más en Guadalajara (-19,8%), Toledo (-18,2%), y Ávila (-15,9%). En la costa, Málaga (-20,2%), Alicante (-19,3%), Murcia (-15,9%), y Almería (-15,7%) concentran los descensos más acusados.

Madrid (-16,6%) y Barcelona (-11%) registran las caídas del 16,6% y 11% respectivamente. El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre nueva se situó, al igual que en el trimestre anterior, en 1.846,7 euros. La variación interanual ha caído un 3,4%. En cuanto a la vivienda de segunda mano, el precio es de 1.827,7 euros, con caídas del 1,5% en tasa intertrimestral y un 3,3% interanual.

Por municipios mayores de 25.000 habitantes, destacan San Sebastián, con 3.596,7 euros el metro cuadrado; Sant Cugat del Vallés, 3.288,7 euros el metro cuadrado; Barcelona, 3.274,7 euros; Getxo, 3.221,9 euros, y Madrid, 3.180,5 euros. Los municipios más baratos son Tomelloso, 832 euros; y Jumilla, 846,6 euros.

Vivienda protegida

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida en España es de 1.148,4 euros, precio ligeramente superior al registrado el segundo trimestre de 2010 (0,6% de variación intertrimestral). La variación respecto al mismo trimestre del año anterior es de 3,1%.

Número de tasaciones

El número de tasaciones inmobiliarias para realizar el cálculo de los precios de viviendas fue en el tercer trimestre de 2010 de 102.188, un 23,8% menos que las realizadas en el segundo trimestre de 2010 y un 19,8% menos que las que se tasaron en el tercer trimestre de 2009.

GRUPO INVERSOR BUSCA EDIFICIOS DE OFICINAS EN RENTABILIDAD EN MADRID Y BARCELONA

Sr. Uriona
609 00 11 65

EL API INFORMA

El hecho de explotar un solar para el aparcamiento de vehículos durante la temporada de verano convierte el solar en un bien afecto a la actividad e impide la aplicación de los coeficientes reductores de la ganancia de patrimonio. Conforme a la sentencia de la Audiencia Nacional, en el supuesto planteado se ha de resolver sobre la calificación de un solar como un bien afecto o no a la actividad empresarial realizada por su propietaria. La calificación de un bien como afecto o no a la actividad económica tiene importantes consecuencias respecto al cálculo de la ganancia de patrimonio ya que el hecho de

tener la condición de bien afecto a una actividad económica impedirá la aplicación de los coeficientes reductores. La Audiencia Nacional ha decidido calificar la renta generada como ganancia de patrimonio producida por la transmisión de un bien afecto a la actividad económica. La afectación del bien proviene tanto de la aplicación de la definición de bien afecto como de la propia actuación del sujeto pasivo. Por lo que respecta a la definición de bien afecto, el solar sí que ha de calificarse como tal ya que se trata de un bien inmueble en el que se desarrolla la actividad del contribuyente (art.26.2.a) Ley

40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas). Por lo que respecta a la propia actuación del contribuyente, éste había incluido las rentas de arrendamientos como rentas de actividades económicas y como bien exento en la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio por encontrarse afecto al desarrollo de una actividad económica. La consecuencia más importante de la calificación efectuada es la imposibilidad para el contribuyente de aplicar el sistema de coeficientes reductores por antigüedad para calcular la ganancia de patrimonio generada.