

# La historia de un solar

## Ha habido negociaciones simultáneas con Las Vegas S. y el Atlético

Ya se sabe que el mercado del suelo no puede ser más opaco. Por eso en plena exuberancia promotora el precio que daban las estadísticas del Ministerio de Fomento despertaban más que sonrisas entre los intermediarios y compradores.

Eurovegas no será la excepción. Probablemente se desconozca el precio pagado, si finalmente se cierran las negociaciones entre Las Vegas Sands y los propietarios del suelo de Alcorcón. Entre estos, los mayoritarios son la familia de constructores González Rodríguez, el Ministerio de Defensa y promotores como Metrovacesa, Ros y Falcón, Realia, Espacio o Vallehermoso.

Hablamos de 13 millones de metros cuadrados colindantes con Madrid, entre la A-5, la M-40 y la M-50, demasiado golosos para quedar sin desarrollar. Lo eran en plena burbuja inmobiliaria y lo siguen siendo. Pero ¿para hacer qué? Desde que en 1999 se aprobara el plan general, sobre el Ensanche Norte de Alcorcón han sido varios los destinos barajados. Eurovegas es solo uno de ellos. Las negociaciones con Shedon Adelson, presidente de Las Vegas Sands, se remontan a 2003. Y en ellas han participado la Comunidad de Madrid, mientras el Ayuntamiento firmaba a tres bandas, con los dueños del suelo y el Atlético de Madrid.

PÁGINA 3



**SOLAR DECATHLON EUROPE SE EXHIBE EN MADRID.** Una de las propuestas de vivienda que compiten por ser la más sostenible y autosuficiente. Como el resto de casas presentes en el Solar Decathlon Europe, cuya segunda edición se celebra en el escenario de la Puerta del Ángel en la Casa de Campo. La premisa es que usen el sol como única fuente de energía. Hasta el 30 de septiembre se puede visitar esta villa organizada por el Ministerio de Fomento, Ayuntamiento y Universidad Politécnica de Madrid.

PÁGINA 6 / BERNARDO PÉREZ

# Otro impuesto en torno a la vivienda

El Gobierno gravará la plusvalía cuando se compre y venda en el mismo año

El proyecto de gravar con un 52% el beneficio obtenido (plusvalía) si se vende o compra una vivienda dentro de un mismo ejercicio fiscal no parece que vaya a tener efecto recaudatorio ni servir de freno al especulador, según los expertos. En cualquier caso es otro impuesto más que pivota sobre la vivienda y su entorno.

Desde que se proyecta hasta que se compra una casa, promotor y comprador no dejan de pagar tributos y, algunos, hasta siete veces el mismo durante el proceso de construcción.

El Registro de Economistas y Asesores Fiscales (REAF) estima que 17 de cada 100 euros que paga el comprador se va a las arcas estatales, autonómicas o locales. La vivienda, antes que para proveer de un techo, se ha venido utilizando como proveedora de fondos para otros fines.

PÁGINA 5

## HIPOTECAS

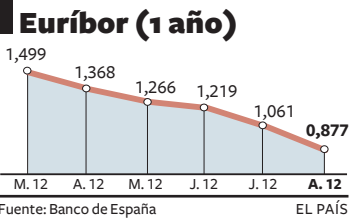
### Una última solución

PIEDAD OREGUI

El crédito al sector privado residente arroja, según los últimos datos oficiales correspondientes a julio de este año, una tasa de morosidad del 3,2% —se coloca bastante por debajo de la tasa general, que alcanzó el 10,1%— frente al 2,5% de un año antes.

Para quienes tienen un problema financiero grave, el código de buenas prácticas bancarias contempla la posibilidad de negociar con la entidad una carencia en la amortización de capital (de hasta cuatro años), la ampliación a 40 años de la duración de la hipoteca y la reducción del tipo de interés.

Y para quienes están en una situación más grave (la reestructuración anterior no puede aplicarse), este real decreto ley de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos posibilita en primer lugar la obtención de quitas (reducción) de la deuda y, en segundo lugar, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, la dación en pago.



La quita —la entidad no tiene obligación de autorizarla— puede ser del 25% de la deuda o equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas. Esta rebaja puede calcularse también como la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido.

En el caso de la dación —la entidad está obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado—, el deudor que lo solicite podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda como arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 20%.



# Más leña fiscal a la vivienda

La plusvalía por comprar y vender en el mismo año se gravará con un 52%

INMACULADA DE LA VEGA

Por el horizonte, nubarrones que amenazan con recuperar el Impuesto sobre el Patrimonio en las comunidades donde no lo hay, anular desgravaciones y subir la tributación por la venta de una casa si se produce antes de que transcurra un año.

“Por esta plusvalía inmobiliaria, de aprobarse, habría que pagar hasta un 56% en Cataluña y un 52% en el resto de España del beneficio obtenido entre el precio de compra y el de venta posterior. Aunque para no tributar bastaría con esperar un año y un día”, según explica Rubén Gimeno, director del servicio de estudios del Registro de Economías y Asesores Fiscales (REAF), para quien “se

Algunos impuestos se pagan siete veces a lo largo del proceso de construcción

está penalizando una decisión económica que no debería estar supeditada a la fiscalidad”. Añade que “si el objetivo es recaudatorio, tendrá una influencia escasa. Y con esperar un año y un día más se rebaja el importe a, como mucho, el 27%”.

Si el objetivo fuera frenar la especulación, llega tarde, a la vista de los 17 meses consecutivos de bajada de las compraventas.

El exministro Pedro Solbes (citado por el periodista Mariano Guindal) explicó que no pincharon la burbuja inmobiliaria porque “necesitaban los ingresos fiscales procedentes de la vivienda para financiar el aumento de gas-

to social...”, según el periodista. “Antes de la burbuja”, decía Solbes, “por cada punto de crecimiento del PIB obteníamos unos ingresos fiscales del 0,95% por ciento. Gracias a la construcción, por cada punto del PIB los ingresos se incrementaron el 1,3% como consecuencia de la enorme fiscalidad de la vivienda”.

El adjetivo empleado por el REAF es otro, pero el sentido es el mismo cuando describe cómo “el proceso productivo de la vivienda hasta su adquisición está gravado con una cantidad importante de tributos”. En un ejemplo que entienden representativo, el 21,64% del coste de fabricar una vivienda se va a los impuestos. De cada 100 euros que paga un comprador, 17 van a las arcas estatales, autonómicas y locales.

Y una cuarta parte del total es para pagar los actos jurídicos documentados (AJD) que se abona a la comunidad autónoma correspondiente tanto como siete veces durante el proceso de construcción. “El tipo estatal del AJD es del 0,5%, pero todas las comunidades se apresuraron a subirlo al 1%, y durante los dos últimos dos años en Cataluña ha subido al 1,2% y en otras autonomías hasta el 1,5%. También subieron las transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) que se pagan en vivienda usada”, explica Gimeno. El TPO ha pasado del 7% en los últimos años al 8%, 9% y 10%. El promotor también tiene que “retratarse” varias veces con los honorarios notariales y registrales. Y además el promotor paga al Ayuntamiento el ICIO por realizar la construcción y también una tasa por la licencia de obras (en algunos casos se puede deducir la tasa que grava el mismo hecho que el tributo).

## Quién paga, qué y cuándo

El REAF pone un ejemplo (ver cuadro) para ilustrar la carga fiscal de la vivienda. Se trata de una promotora que compra a un particular un solar de 1.600 metros cuadrados para diez unifamiliares. El dueño lo había comprado por 50.000 euros 22 años antes y lo vende por 270.000 euros. El valor catastral es de 160.000 euros. El promotor comprador asume —algo prohibido en algunas comunidades— el pago de impuestos, incluido el del incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, conocido como plusvalía. Y tendrá que pagar el 7% de los 270.000 euros en impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (AJD), 18.900 euros.

También la plusvalía, 78.800 euros más. Y por la escritura de la hipoteca para financiar el terreno, AJD, que supone otros 3.760 euros para las arcas autonómicas.

Tiene que pagar el ICIO, un 4% del

millón de euros que el arquitecto estima como coste de la edificación en el proyecto de ejecución, 40.000 euros. También se quedará en las arcas municipales —por el pago de la licencia, vallas, vado, cédula de primera ocupación, ocupación de calles...— el 3% del valor de la obra, o sea, 30.000 euros más a abonar..

Ha llegado el momento en el que pide una hipoteca por 1.072.000 euros para pagar la obra, presupuestada ahora en 1.340.000 euros. De nuevo, el AJD, 17.720 euros (el 1% de la suma de capital más interés, más costes y gastos e indemnizaciones).

Con las obras aún sin acabar hace la declaración de obra nueva y vuelve a pagar el AJD, 13.400 euros, y también la división horizontal para poder inscribir en el Registro de la Propiedad las viviendas. El AJD es de 16.100 euros, pero no es la última vez que lo paga. Devengará de nuevo ese impuesto cuando redistribuya el préstamo



De cada 100 euros que paga un comprador, 17 van a las arcas estatales, autonómicas y locales. / ULY MARTÍN

### Los impuestos de la vivienda

En euros			
Concepto	Tributo	Coste	Administración
Compra del terreno	---	270.000	---
Ganancia venta del terreno	IRPF	0	Estatal
Compra del terreno	ITP	18.900	Autonómica
Venta del terreno	IVTNU	28.800	Local
Préstamo adquisición terreno	AJD	3.760	Autonómica
Licencia de obra	ICIO	40.000	Local
Varios	Tasas	30.000	Local
Coste de construcción	---AJD	1.340.000	---
Ampliación préstamo	AJD	17.720	Autonómica
Escritura declaración obra nueva	AJD	13.400	Autonómica
Escritura división horizontal	AJD	16.100	Autonómica
Redistribución préstamo	IBI	21.480	Autonómica
Propiedad terreno por el promotor	IVTNU	384	Local
Venta de viviendas	---	5.610	Local
Coste para el promotor	---	1.806.154	---
Beneficio del promotor*	---	293.846	---
Precio de venta	---	2.100.000	---
Venta de viviendas	IVA	210.000**	Estatal
Hipoteca comprador	AJD	26.800	Autonómica
Escritura compra	AJD	21.000	Autonómica
Coste para los 10 compradores		2.651.646	
TOTAL IMPUESTOS		453.954	
Impuestos / coste comprador		17%	

(\*) Sin intereses ni gastos generales. (\*\*) A partir de 2013

Fuente: REAF

EL PAÍS

hipotecario entre las viviendas.

Finalmente, por la venta de los diez unifamiliares obtiene 2.100.000 euros y tributa un 10%, 210.000 euros.

Durante los tres años que dura la obra, el promotor tiene que pagar el IBI al Ayuntamiento, 384 euros, la cantidad menor de todas porque cuenta con una bonificación del 50% al 90%.

En estos tres años ha abonado la plusvalía, que asciende en este caso a 5.616 euros, dado el aumento del valor catastral en ese tiempo.

Los promotores, la constructora y los profesionales que hayan ejecutado la obra pagarán el IRPF o el impuesto sobre sociedades. Otra vía más por la que la vivienda alimenta el sistema fiscal.

Ahora le toca el turno al comprador. Ninguno de los diez se subroga el préstamo. Solicitan uno de 168.000 euros y al escriturar pagan por AJD, 26.800 euros y, algo menos, 21.000 euros por el mismo impuesto al elevar la compra a escritura pública ante notario.

Otro ejemplo que aporta el REAF en su análisis de los costes fiscales asociados a la vivienda con el comprador como

protagonista. Compara dos personas, que llamaremos Juan y María, que compran sendas viviendas por 180.000 euros. Juan para uso habitual y María, vacacional. Los pisos tienen 80.000 euros de valor catastral (18.000 corresponden al suelo). Juan no tiene que pagar ni impuesto sobre el patrimonio ni en el IRPF. Ha hipotecado su residencia por 144.000 euros (a 20 años y un interés del 5,30%) y puede deducirse el 15% hasta un máximo de 9.040 euros, lo que supone 1.356 euros (a punto de desaparecer). Si pagará los 646 euros por el IBI.

María tampoco tiene que pagar el impuesto sobre el patrimonio, porque hay sus bienes y derechos no exceden los 700.000 euros (si es vivienda habitual se añade otra exención de 300.000 euros). Pero sí tendrá que abonar los 640 de IBI. Y 688 euros más a la hora de hacer la declaración del IRPF (tiene que imputar rentas del 2% sobre el valor catastral).

Al año que viene por su segunda vivienda, María abonará 1.328 euros y Juan, 640 tras haberse ahorrado ese año 712,25 euros. Al año que viene... la ley de Presupuestos dirá.