

# “PROPUESTAS TRIBUTARIAS PARA FOMENTAR EL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS”

CONGRESO “PERSPECTIVAS DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL: CUESTIONES TRIBUTARIAS DE INTERÉS”

Girona, 31 de mayo – 1 de junio de 2018

María Luisa González-Cuellar Serrano  
Catedrática de Derecho Financiero y Tributario

**uc3m** | Universidad **Carlos III** de Madrid

CLAVES >

## ***La burbuja es el alquiler***

La distorsión económica amenaza con convertirse en drama social, sobre todo si no se adoptan ya medidas reformistas

XAVIER VIDAL-FOLCH

16 ABR 2018 - 00:00 CEST

## **La importancia de la eficiencia energética**

Es el cálculo del consumo de energía necesario para satisfacer la demanda del edificio  
A igualdad de condiciones una vivienda más eficiente tiene más valor y es más útil para todos

ANTONIO GALLARDO, ANALISTA (IAHORRO.COM)  

7 MAY 2014 - 12:43 CEST

Cataluña destinará la mayor parte de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que aporta el Ministerio de Fomento a subvencionar las ayudas al alquiler y a fomentar la conservación y la eficiencia energética

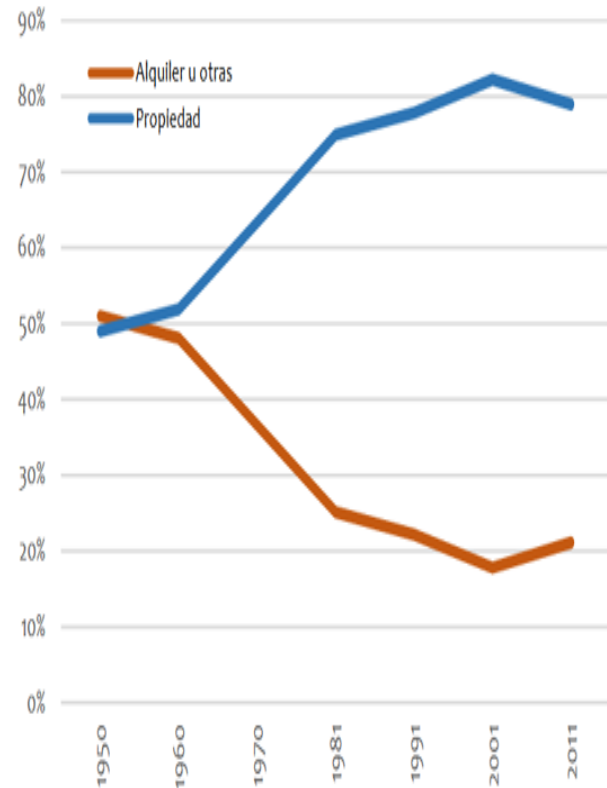
**NECESARIA ESTRATEGIA GENERAL DE INCENTIVO DEL ALQUILER Y DE LA REHABILITACIÓN REGENERATIVA Y ENERGÉTICA**

# CONTEXTO ACTUAL

## 1.- ESCASEZ DE VIVIENDA EN ALQUILER

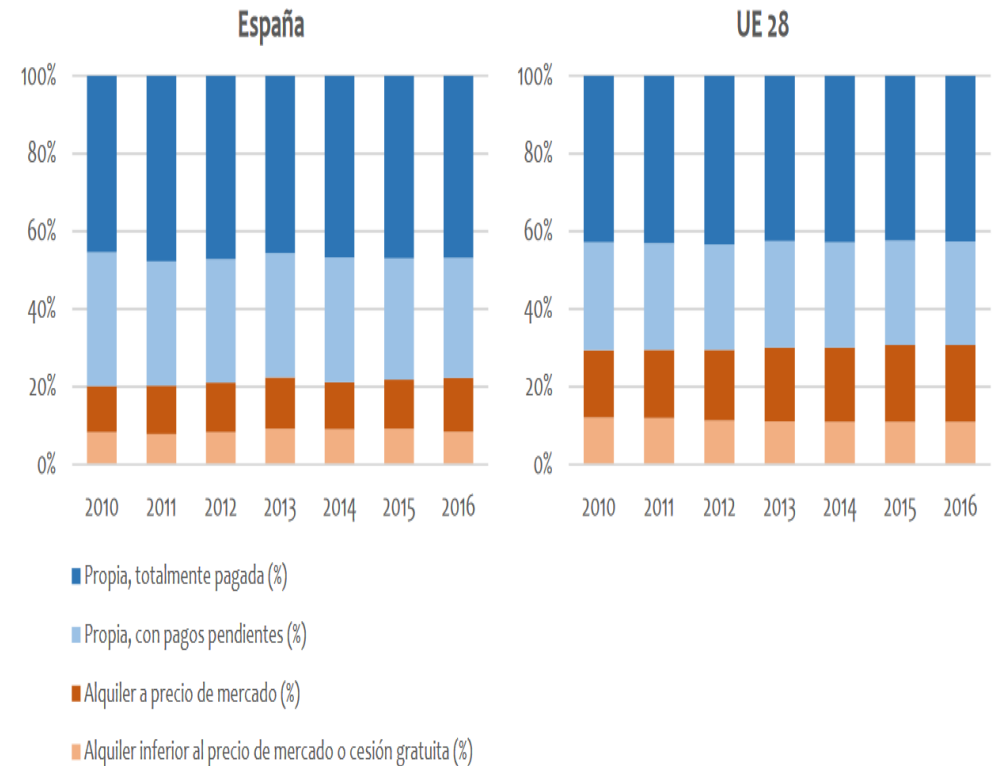
- Elevada proporción de hogares propietarios de vivienda

Evolución del porcentaje de vivienda principal: propiedad y alquiler u otras formas de tenencia.



Fuente: INE. Censos de Población y Vivienda.

Gráfico 1.6. Evolución del régimen de tenencia en España y en la UE28: Porcentaje de población.



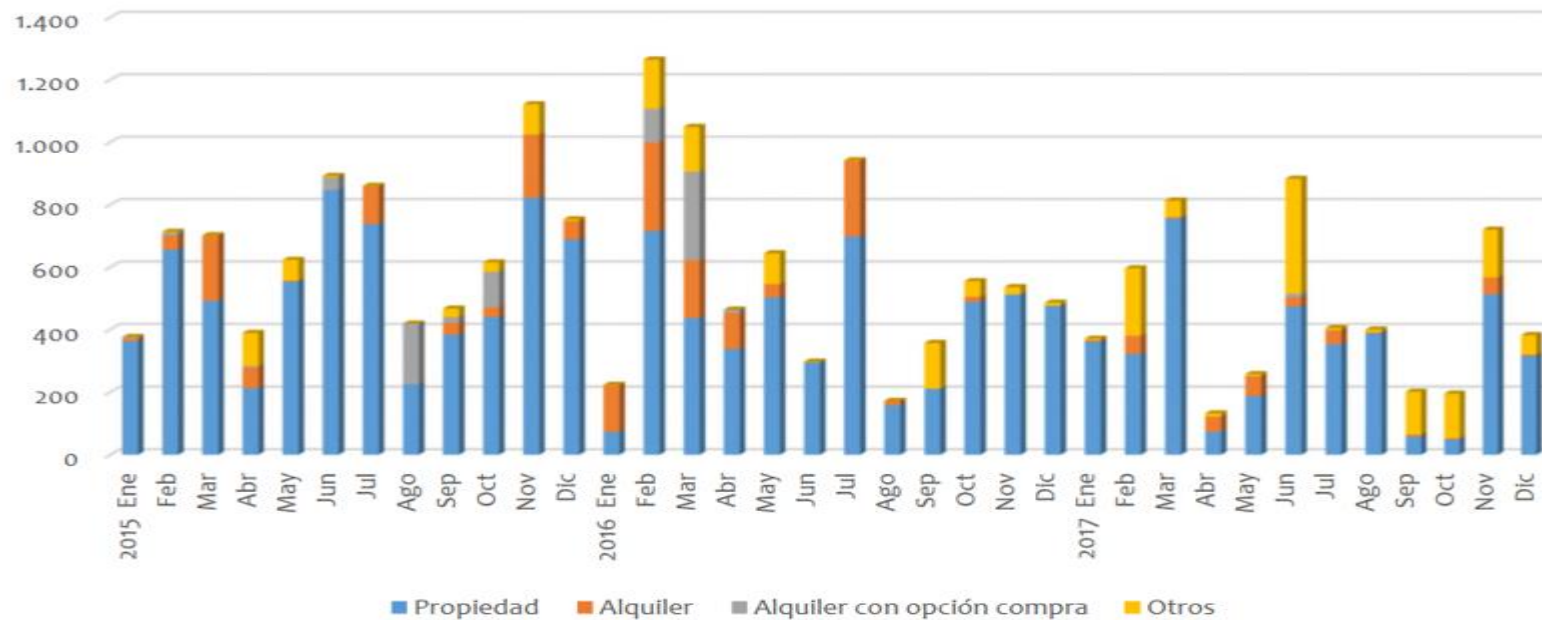
Fuente: Eurostat.

# CONTEXTO ACTUAL

## 1.- ESCASEZ DE VIVIENDA EN ALQUILER

- Gran número de viviendas vacías
- Escasa financiación estable pública para promover la construcción de vivienda en alquiler

Régimen de tenencia de las calificaciones definitivas de vivienda protegida.



Fuente: Ministerio de Fomento

## 2.- GRAN PROTAGONISMO DE LA INVERSIÓN PRIVADA

14 Expansión Jueves 3 mayo 2018

### Inmobiliario

## Los inversores suben la apuesta por las viviendas en alquiler

Los fondos de inversión y la banca española encuentran en el despegue del inmobiliario y en el mayor protagonismo del alquiler una oportunidad para rentabilizar su cartera de activos residenciales.

**RECORRIDO**  
El alquiler gana peso en España, hasta representar más del 22% de los hogares, pero se coloca por detrás del 34% de la media europea, según Eurostat.

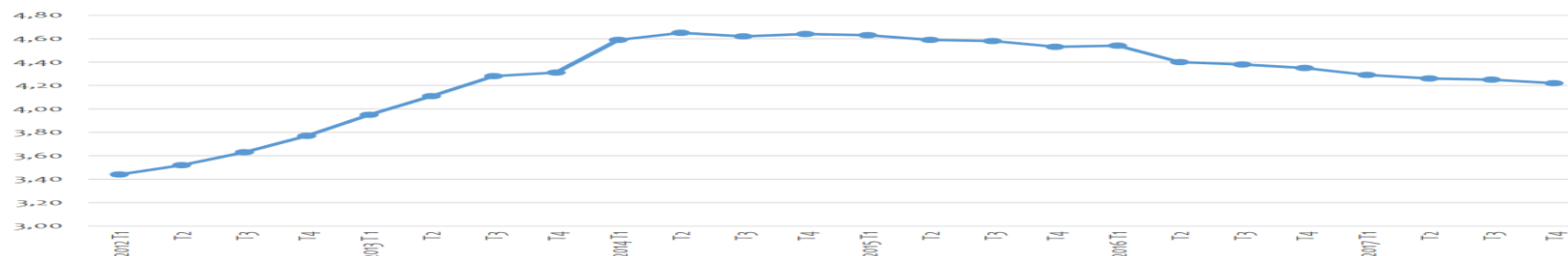
- Incremento de las entidades dedicadas a la inversión en vivienda en alquiler

PROTAGONISTAS		
<p><b>Testa Residencial</b></p> <p>La Socimi participada por Santander, BBVA, Acciona y Merlin cuenta con cerca de 9.300 viviendas en alquiler con un valor bruto de 2.300 millones de euros y unas rentas anualizadas de 72,2 millones a diciembre de 2017. La junta de accionistas de Testa Residencial aprobó la pasada semana su salida a Bolsa, que se vehiculará mediante una OPV y OPS.</p>	<p><b>Anticipa Real Estate</b></p> <p>Gestiona unas 12.000 viviendas que Blackstone ha ido comprando a la banca en distintas carteras. Del total, un 75% se destina al alquiler. Anticipa gestiona entre otros los activos de la Socimi Albirana, que salió a cotizar en marzo de 2017 al MAB con una cartera de 5.000 viviendas atomizadas en alquiler procedentes de los créditos de Catalunya Banc.</p>	<p><b>Azzam Vivienda</b></p> <p>Creada en 2014, Azzam Vivienda es una filial de Azora especializada en la gestión de residencial en alquiler. Actualmente, cuenta con 11.000 viviendas repartidas en 140 edificios. Entre otras, gestiona la cartera residencial de Tempore, Colón Viviendas, Hispania y las viviendas de la Socimi del fondo de pensiones holandés APG y Renta Corporación.</p>
<p><b>Fidere Patrimonio</b></p> <p>Es el primer vehículo de inversión de Blackstone que salió a cotizar. Fidere Patrimonio se estrenó en el MAB en 2015 con 2.685 viviendas protegidas compradas por el fondo durante la crisis a, entre otros, la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid (EMVS). En la actualidad, la Socimi cuenta con cerca de 6.400 viviendas en alquiler.</p>	<p><b>Tempore Properties</b></p> <p>La Socimi de Sareb debutó en el MAB el pasado 3 de abril con una cartera compuesta por 1.550 unidades residenciales con un valor bruto de 175 millones, ubicadas principalmente en las zonas metropolitanas de Madrid y Barcelona, así como en otros núcleos urbanos de la Comunidad Valenciana, Andalucía y Castilla-La Mancha.</p>	<p><b>Vivenio Residencial</b></p> <p>La Socimi de Renta Corporación y el fondo de pensiones holandés APG ha invertido cerca de 200 millones de euros y cuenta con más de 1.000 viviendas bajo gestión en España. La Socimi, centrada en activos residenciales, prevé salir a cotizar en 2019 y contempla nuevas inversiones en este segmento hasta alcanzar un valor de 400 millones.</p>

14 Expansión Jueves 3 mayo 2018

- Crecimiento continuado de la rentabilidad bruta del alquiler

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



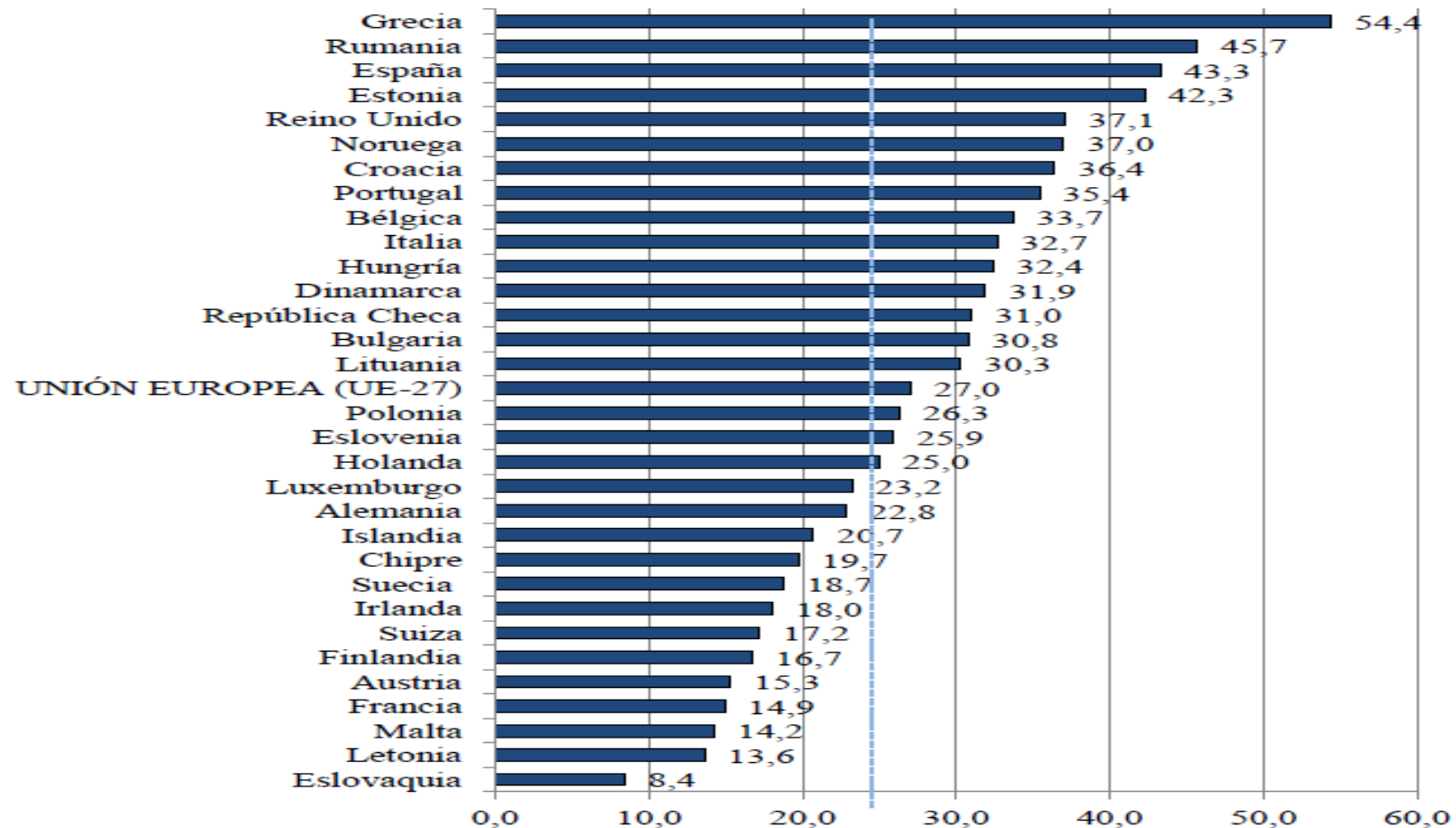
Fuente: Banco de España

## CONTEXTO ACTUAL

### 3.- AUMENTO DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER

- Escasa estabilidad de los precios del alquiler
- Repercusión en el mercado de alquiler de vivienda del aumento de viviendas turísticas
- Especial perjuicio para colectivos mas desfavorecidos

Gráfico 8. Porcentaje de personas en alquiler a precios de mercado cuyos costes de la vivienda son superiores al 40% de los ingresos del hogar. España y Europa, 2015.



## CONTEXTO ACTUAL

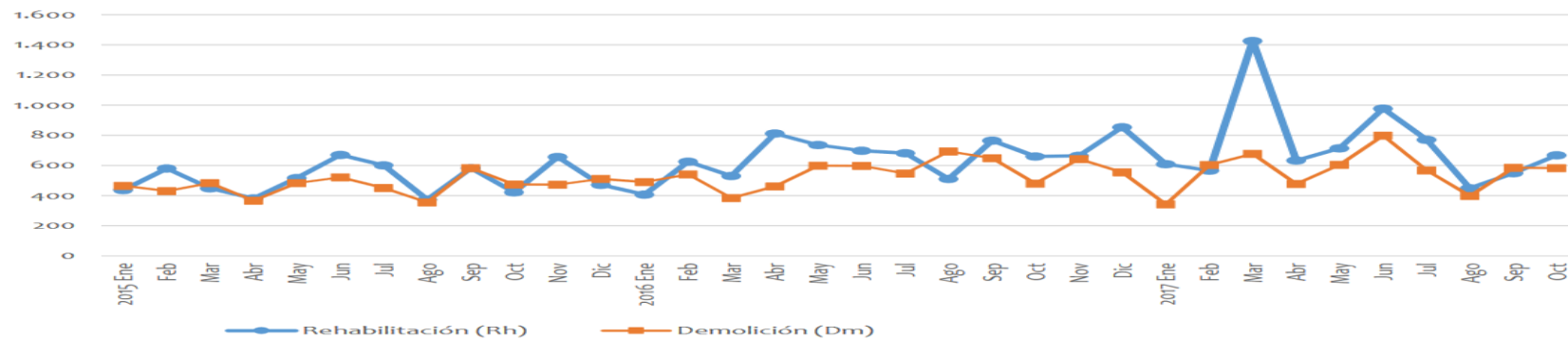
### 4.- NECESIDAD DE POTENCIAR REHABILITACIÓN REGENERATIVA Y ENERGÉTICA: ODS (especialmente punto 11)

- El parque inmobiliario español es uno de los más obsoletos de Europa
- Importancia para la economía

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Núm. 24

Gráfico 1.1.b. Viviendas según licencias municipales de obra de rehabilitación y demolición.



Portaj  
Elemento

- Obligada reducción de emisiones contaminantes

<b>CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (ktep)</b>	<b>CARBONES</b>	<b>PRODUCTOS PETROLÍFEROS</b>	<b>GASES</b>	<b>ENERGIAS RENOVABLES</b>	<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>1.INDUSTRIA</b>	1.195	2.547	8.753	1.139	6.163	19.797
<b>2. TRANSPORTES</b>	0	30.435	85	950	358	31.828
<b>3.USOS DIVERSOS</b>	127	5.659	5.455	3.013	12.993	27.247
Agricultura	0	1.508	627	80	444	2.659
Pesca	0	119	0	2	0	121
<u>Comercio, Servicios y Admin. Públicas</u>	0	1.208	1.450	144	6.047	8.848
Residencial	92	2.695	3.094	2.752	6.081	14.713
Otros no especificados	35	130	284	36	421	907
<b>CONSUMO ENERGÍA FINAL</b>	1.322	38.642	14.293	5.102	19.513	78.872

Fuente: IDEA 2016 (<http://sieeweb.idae.es/consumofinal/bal.asp?txt=2014&tipbal=t>)



# OBJETIVOS DE LAS POLÍTICAS (FISCALES) DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN

- 1. Aumentar la oferta de vivienda en alquiler estable conteniendo los precios**
- 2. Proteger las rentas más bajas**
- 3. Regeneración urbana y rural: zonas de rehabilitación prioritaria**
- 4. Rehabilitación energética**

# 1. AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER ESTABLE CONTENIENDO LOS PRECIOS

- GRAVAMENES SOBRE VIVIENDA DESOCUPADA
- INCENTIVOS FISCALES CONDICIONADOS A RENTA LIMITADA Y DURACIÓN MÍNIMA
  - Incentivo a los promotores de vivienda en alquiler estable con precio máximo
  - Incentivo a los inversores para que inviertan en el mercado de vivienda en alquiler
  - **Incentivo a los propietarios para que alquilen los inmuebles a precios máximos y por plazo estable**

## 1. MEDIDAS FISCALES PARA AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER: PROPIETARIO

### EN RELACIÓN CON LA RENTA GENERADA:

- **IRPF:** Reducción en la base imponible del IRPF del 60% para rentas del arrendamiento: **Restricción o mejora a los contratos de duración mínima y renta máxima.**
- **IRPF:** Deducciones autonómicas a las rentas del arrendamiento: **Restricción o mejora a los contratos de duración mínima y renta máxima**
- **IRPF:** Exención de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de un inmueble si se reinvierte en la compra de otra vivienda: **Ampliación a la adquisición de un inmueble dedicado al alquiler durante un plazo mínimo y con renta limitada**

### EN RELACIÓN CON LA TENENCIA:

- **IP:** Exención de la vivienda habitual: **Ampliación de la exención o establecimiento de oro beneficio fiscal a los inmuebles arrendados como vivienda habitual en las condiciones establecidas**
- **IBI:** Introducción en la LHL de una bonificación potestativa al arrendador condicionados a un precio de referencia o contratos de duración protegida.

## 2. MEDIDAS FISCALES PARA PROTEGER LAS RENTAS MÁS BAJAS: INCENTIVOS FISCALES AL ARRENDATARIO

- **IRPF: Deducción estatal en la cuota:** Restablecimiento con incremento de la base imponible máxima del arrendatario
- **IRPF: Deducciones autonómicas vigentes** vinculadas a una renta máxima
- **IRPF:** Exención de las subvenciones al pago del alquiler
- **TPO sobre el arrendamiento:** Establecimiento de bonificaciones en función de la renta del arrendatario
- **IVA:** Exención. Ampliación cuando el alquiler se hace a una entidades sin ánimo de lucro

### 3. MEDIDAS FISCALES DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y DE LA REHABILITACIÓN E

- Necesaria vinculación de las medidas fiscales a una mejora energética del edificio, reflejada en la certificación de eficiencia energética.
- No vinculación al nivel de renta del particular.
- Extensión a las viviendas arrendadas como vivienda habitual

### 3. MEDIDAS FISCALES DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y DE LA REHABILITACIÓN E EN RELACIÓN CON LA RENTA GASTADA EN LA REHABILITACIÓN:

- **IRPF:** Recuperación de la deducción estatal en la cuota
- **IRPF:** Establecimiento de reducciones autonómicas vinculadas a la vivienda habitual. Extensión a la vivienda arrendada
- **IRPF:** Exención de la ganancia por transmisión de vivienda habitual que se reinvierta en rehabilitación si la subvención deriva del Plan Estatal: Extensión a las subvenciones otorgadas por CCAA y Ayuntamiento
- **IPRF:** Establecimiento de exención para ayudas públicas para la rehabilitación
- **IVA:** Tipo de gravamen del 10% previsto para la realización de obras en la vivienda habitual: Extensión a la vivienda arrendada
- **ICIO:** Bonificación potestativa para instalaciones de aprovechamiento solar: Extensión a cualquier actuación que suponga rehabilitación estructural o mejora en la eficiencia energética del edificio

### EN RELACIÓN CON EL MAYOR VALOR DEL INMUEBLE:

- **IBI:** Bonificación potestativa para instalaciones de aprovechamiento solar: Extensión a inmueble que haya mejorado su eficiencia energética
- **IP:** Concesión de una bonificación en función de la calificación energética obtenida por la vivienda.