

Alfinales de noviembre, s'Agaró acogió la 28.ª edición del Encuentro de Economía que cada año organiza la Fundació Internacional Olof Palme, que en esta ocasión incluyó una mesa redonda sobre un tema de gran trascendencia: el acceso a la vivienda.

Es por todos sabido que nuestra Carta Magna proclama el derecho de todo ciudadano a disfrutar de una vivienda digna, para lo que sería necesario que el acceso a la misma fuera lo menos gravoso posible. Sin embargo, la realidad es bien distinta, ya que siguen existiendo muchas trabas tanto para el alquiler como para la compraventa de vivienda.

Así, por ejemplo, en cuanto a la primera de las opciones de acceso, el hecho de que los promotores de inmuebles no se puedan deducir el IVA dificulta la acometida de proyectos destinados al alquiler, ya que su elevado coste fiscal acaba encareciendo el producto final.

A esto hay que sumarle la aprobación de la nueva ley de Vivienda, que ha venido a aportar

TRIBUNA

Valentí Pich
Presidente del C.G. de Economistas

Fiscalidad y vivienda

tar más intranquilidad para los propietarios de inmuebles que opten por ofrecerlos en alquiler. Por un lado, porque se ha endurecido el beneficio fiscal que disfrutaban los arrendadores y, por otro, porque la modulación al alza de la reducción queda condicionada, en la mayoría de los casos, a que la respectiva administración autonómica declare cuáles son las zonas tensionadas en su comunidad, tarea esta que no va a resultar nada fácil. Lamentablemente ya se están observando al-

gunos de los efectos de esta legislación, entre ellos el trasvase de los alquileres permanentes hacia los temporales, con el fin de esquivar las nuevas regulaciones.

Por lo que se refiere a la compra, la situación tampoco es fácil. Para tratar de reducir la inflación, la política monetaria europea experimentó un cambio de rumbo el pasado año hacia una visión más restrictiva, con subidas en los tipos de interés de referencia. Uno de los principales afectados por las subidas de los tipos ha sido el sector inmobiliario, debido principalmente a su gran dependencia del crédito, lo que ha hecho que la compraventa de vivienda se haya venido reduciendo desde el cuarto trimestre del 2022.

Y todo ello sin olvidar una variable fundamental –la fiscal– que condiciona los comportamientos de los ciudadanos. Para muestra un botón: según un estudio sobre los costes fiscales asociados a la adquisición, uso y alquiler de viviendas, elaborado por el Registro de Economistas Asesores Fiscales –órgano especializado del Consejo General de Economistas–, en un proceso de promo-

ción de vivienda, la carga fiscal es significativa tanto para el promotor como para los compradores, ya que representa aproximadamente el 10% de los costes totales en ambos casos (un 9% y un 10%, respectivamente).

El problema de la vivienda no es exclusivo de nuestro país, y en las grandes ciudades

Incentivos fiscales y la inversión público-privada pueden solucionar el problema

hay tensiones sobre esta cuestión, pero parece existir un cierto consenso sobre cuatro factores que podrían ser útiles para introducir mejoras: políticas a largo plazo; inversión público-privada; incentivos fiscales; y formatos que no compliquen aún más el modelo. Confiamos en que pronto se produzcan avances.

La Generalitat ejecuta el 62% de las inversiones previstas hasta noviembre

El porcentaje es menor que el 87% registrado en el mismo periodo del 2022

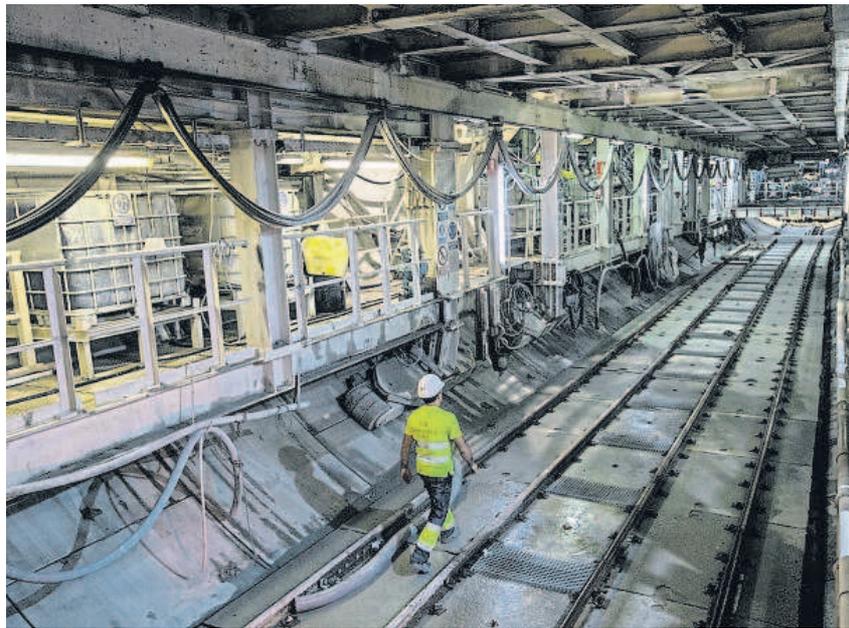
EDUARDO MAGALLÓN
Barcelona

El despliegue de los fondos europeos Next Generation ha reducido el grado de ejecución de las inversiones en Catalunya en el 2023. En los 11 primeros meses del pasado año, si se descuentan los citados Next Generation, la ejecución del resto de inversiones presupuestadas fue de 62,4% frente al 87% del mismo periodo del año anterior. Aunque en diciembre se suele acelerar el grado de ejecución, lo cierto es que a un mes para que acabe el año restaba más de un tercio por gastar.

El Departament d'Economia defiende que para comparar es mejor analizar los datos sin los fondos de ayuda europeos, porque como estos se pueden ejecutar a lo largo de varios años pueden distorsionar la comparativa.

Cuando se incorporan los fondos europeos, la ejecución a falta de contabilizar diciembre crece hasta el 68%. De los 1.289,2 millones previstos en el presupuesto inicial de la Generalitat, se han ejecutado 874,1 millones, que es un 23% más. Aunque ese presupuesto inicial se amplió hasta los 2.036,6 millones, por lo que en relación con esa cantidad la ejecución es aún más baja.

La Generalitat suele gastar más que el Estado en Catalunya respecto a lo presupuestado. En los últimos meses, el Ministerio de Hacienda lleva a cabo un apagón informativo sobre los datos de la citada ejecución de la inversión por comunidades, por lo que no se puede comparar. La Generalitat, en cambio, ofrece datos mensuales. La consellera de Economía, Natàlia Mas, ha criticado en diferentes ocasiones a la recién ascendida ministra de Hacienda, María Jesús Montero, por opaci-



Las obras de la línea 9 de Barcelona se reanudaron en el 2022

dad en los datos y por ocultar una información a la que tiene derecho la sociedad para poder conocer el grado de cumplimiento de las políticas que se anuncian.

En el capítulo de gastos destaca el aumento de la partida para remuneraciones, que se incrementa en un 6,5% hasta los más de 9.000 millones de euros. El informe de

ejecución de la Generalitat precisa que una parte del incremento es por "el aumento del número de docentes del nuevo curso escolar y de personal sanitario". También destaca el crecimiento del pago de los intereses. Aumentó en 114 millones. Es un 20% más.

La otra cara de la moneda de la ejecución presupuestaria es la evolución de los ingresos. En los once primeros meses del 2023 vuelve a destacar la caída de la recaudación de los impuestos vinculados a la actividad inmobiliaria por el descenso de las compraventas como consecuencia de la subida de tipos que eleva el coste de las hipotecas. Los ingresos de los impuestos sobre transmisio-

nes patrimoniales y sobre actos jurídicos documentados caen, en términos acumulados, un 13,8% y uno 21,2%, respectivamente. En el informe se destaca que esos menores ingresos reflejan "la bajada del sector inmobiliario" y precisan que "la caída de la recaudación se está agravando desde el mes de mayo".

La recaudación del impuesto sobre el patrimonio se mantiene estable respecto al año anterior, ya que solo crece un 1%, hasta los 692 millones.

En el caso del impuesto de sucesiones y donaciones, la Agència Tributària de Catalunya (ATC) recaudó un 5,7% más en los 11 primeros meses del año hasta situarse en 894 millones. El aumento de los ingresos derivados de ese tributo se da en un momento en que

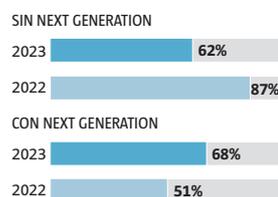
Los ingresos tributarios vinculados a la compra de viviendas siguen reduciéndose

varias comunidades autónomas gobernadas por el PP han eliminado la citada figura para la mayoría de contribuyentes. En el informe, el Departament d'Economia explica que el aumento de la recaudación se debe al "crecimiento del número de declaraciones, así como al valor de las herencias".

Los ingresos no financieros hasta noviembre del 2023 fueron de 32.158,2 millones de euros, lo que representa un 12,6% más que en el mismo periodo del año anterior. La mejora se debe, entre otros factores, a la liquidación del modelo de financiación, que aportó algo más de 2.000 millones extra frente a 0 del ejercicio precedente. Los anticipos del modelo de financiación aumentaron un 11%, mientras que destaca la citada reducción de ingresos vinculados a la vivienda. El año pasado también hubo una partida extra de ingresos por la compensación del Estado derivada de la pérdida de recaudación del IVA correspondiente al 2017. ●

Ejecución de las inversiones presupuestadas

Porcentaje de ejecución de las inversiones presupuestadas por la Generalitat para todo el año. Datos de enero a noviembre



FUENTE: Departament d'Economia

IV