Ayudas al alquiler

Con la entrada en vigor del Plan Estatal de alquiler de viviendas, rehabilitación y regeneración urbana hay una serie de modificaciones de ayuda al alquiler que conviene subrayar. En principio, han desaparecido otras iniciativas vigentes, como la Renta Básica de la Emancipación. No obstante, las características que permanecen para la ayuda al alquiler son las siguientes:

- Cuantía de ayuda al alquiler. Los beneficiarios podrán obtener una ayuda al alquiler de hasta el 40% de la renta anual por vivienda habitual y permanente. El límite estipulado es de 2400 euros anuales. La fecha máxima para pedir la ayuda es 31 de diciembre de 2016.
- Se realizará mensualmente y sobre la base del importe proporcional que suponga la cuantía anual estipulada tras la confirmación de la ayuda al alquiler.
- Mayores de 18 años titulares del contrato. Que tengan residencia habitual en la vivienda por la que se solicita la ayuda al alquiler. Además se contabilizan los ingresos de las personas que tengan suscrita su residencia en la vivienda objeto de la ayuda. En total, no podrá superarse en 3 veces el Indicador de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), que en la actualidad alcanza los 22.300 euros, aproximadamente. El alquiler mensual de la vivienda objeto de la ayuda al alquiler debe ser igual o inferior a 600 euros.
- Causas de exclusión. Si uno de lo residentes tiene en propiedad una vivienda, se podría rechazar la entrega de la ayuda (excepto salvedades, como separación y divorcio). También son susceptibles de rechazo aquellos casos en los que ya se está disfrutando de otra ayuda al alquiler.
- Beneficiarios de la antigua Renta Básica de Emancipación. En principio, se deja de recibir a partir

de la puesta en marcha del nuevo plan (4 diciembre de 2014). Sin embargo, en el caso de jóvenes, finalizará cuando termine el periodo por el que se tuviera reconocida la RBE.

- Vías para solicitar la ayuda. Son las Comunidades Autónomas las encargadas de canalizar estas ayudas al alquiler de vivienda. Por lo tanto, hay que acudir a las oficinas de vivienda autonómica, que serán las responsables de materializar las ayudas.

Hay varias las modificaciones relacionadas con el mercado de la vivienda. Como ya comentamos en este blog, a partir de 2015 se eliminará la deducción por alquiler, se reducirá la exención fiscal para propietarios, se suprimirán los coeficientes de inflación y abatimiento y habrá modificaciones en el reflejo que tendrá la dación en pago en el IRPF; así como la forma de tributación de la vivienda habitual en este mismo impuesto.

Medidas fiscales que afectarán a la compra y alquiler de vivienda

Contra todo pronóstico, el Gobierno ha planteado una reforma fiscal que supone un mazazo para el mercado del alquiler. Esta situación contrasta con la apuesta por el arrendamiento que el Ejecutivo manifestó en 2013. Entonces, suprimió la desgravación por compra de vivienda y el IVA superreducido, subiendo este tipo del 4% al 10% en obra nueva con el objetivo de potenciar el alquiler y remarcar un cambio de tendencia en la obsesión española por adquirir inmuebles.

Ahora, con la reforma fiscal planteada, tanto inquilinos como arrendadores van a sufrir un revés en sus bolsillos, ya que desde el Gobierno se quiere equiparar la compra con el alquiler y, en consecuencia, se ha suprimido o empeorado la fiscalidad alquiler vivienda.

Foto: wikipedia

Previsiblemente, estas medidas podrían suponer una rémora para el creciente mercado del alquiler, que comenzaba a despegar en un país profundamente arraigado a la compra de vivienda como principal inversión y dedicación del ahorro. De hecho, las cifras arrojaban datos llamativos: actualmente el 20% de los españoles vive en régimen de alquiler frente al 11% de hace 10 años. Veremos si la tendencia sigue al alza o, por el contrario, sufre un vuelco ante el nuevo panorama.

Por esta razón, esta semana vamos a comentar las medidas que se desprenden de la reciente reforma fiscal y aquellas otras que parecen estar en el tintero y podrían ser anunciadas próximamente. Las nuevas medidas que comentamos a continuación **sólo afectarán a los contratos que se firmen a partir del 1 de enero de 2015.**

Eliminación de la deducción por alquiler

A partir del 1 de enero de 2015, se elimina la deducción en el IRPF por alquiler de vivienda. Desde 2008 los contribuyentes se podían deducir el 10,05% de las cantidades recibidas durante el periodo impositivo (siempre que se tratara de una

base imponible no superior a 24.107,20 euros anuales ni inferior a 9.040 euros).

No obstante, todo este tipo de deducciones son exclusivamente estatales, puesto que su supresión, si bien afecta considerablemente a inquilinos y arrendadores, es compatible con las medidas que puedan emprender las respectivas Comunidades Autónomas.

En cualquier caso, en lo que respecta al tramo estatal, queda claro que en los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2015 "se suprime la deducción por alquiler, homegenizando el tratamiento fiscal de la vivienda habitual entre el alquiler y propiedad", según el Anteproyecto de ley por el que se modifica la Ley del IRPF.

Obviamente, la decisión no incentiva el arrendamiento del stock de viviendas sin uso y no facilita el crecimiento del alquiler en España. Claramente, se ha primado el fin recaudatorio sobre el incentivador.

Reducción de la exención fiscal para propietarios

Desde el 1 de enero de 2015, los propietarios con inquilinos se someterán a una reducción de las exenciones que disfrutaban. En el caso de que el inquilino tenga más de 30 años, el propietario verá reducido sus ingresos, ya que la exención pasa del 60% actual a un 50%. Esta reducción será aún más llamativa para los arrendadores de viviendas ocupadas por jóvenes menores de 30 años, ya que hasta ahora estaban exentos del 100% y, asimismo, será reducido al 50%. Es decir, la mitad. De esta manera, se elimina la diferenciación por edad.

Eliminación de coeficientes de inflación y abatimiento

Los propietarios con un piso adquirido con anterioridad a 1994 notarán un incremento en la tributación que les supondrá miles de euros. Esto se produce por la eliminación de unos

coeficientes que tenían en cuenta la actualización del IPC. Previsiblemente, esta supresión arrastrará a muchos propietarios a la venta del inmueble antes de que llegue 2015.

Dación en pago

A partir de enero, la dación en pago no deberá declararse en el IRPF como ganancia patrimonial. Según la plataforma de Afectados por la Hipoteca, este cambio puede llevar a los desahuciados a un ahorro de 10.000 euros.

Sobre la vivienda habitual como renta en el IRPF.

Había rumores de que la vivienda habitual, así como las segundas o siguientes, tributarían como renta en el IRPF. Finalmente, parece que esta medida no entrará en las modificaciones planteadas por el Gobierno. Tiene sentido, ya que una persona que habita en su vivienda habitual no se estima que quiera arrendarla a nadie. Conclusión: no habría renta alguna. No obstante, sí que se lamenta que no se lleve a cabo en segundas residencias, ya que se permitiría un incentivo al alquiler.

Actualización del valor catastral

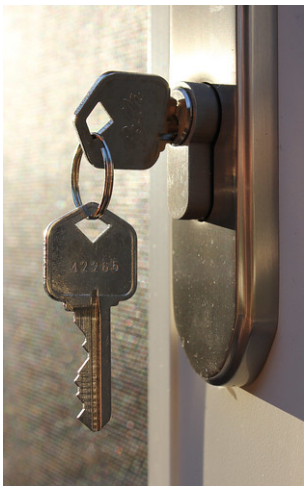
Se debate si poner en marcha esta medida. Sin embargo, los propietarios tendrían mucho que perder si, finalmente, se llevara a cabo. En el caso de que la subida superara el 50% del valor real del mercado, aumentaría el IBI y otros impuestos. No obstante, las entidades locales encontrarían un vía interesante de financiación a costa de los propietarios.

Tratamiento fiscal favorable a la SOCIMI

Las sociedades de inversión inmobiliaria en viviendas en alquiler ya tuvieron una rebaja de condiciones para su constitución en 2012. Igualmente, consiguieron una tributación al 0% en 2013 y cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil para tener una mayor transparencia y acceso a la inversión

para todo clase de inversores. Estaremos atentos a las modificaciones en este sector.

Reforma hipotecaria y cláusula suelo



Desde mediados de mayo, no ha habido un día en el que las informaciones en materia hipotecaria no se hayan sucedido en noticiarios y conversaciones. Esta semana vamos a intentar desglosar dos bloques importantes que os pueden poner al día: la reforma de la ley hipotecaria y la sentencia del Tribunal Supremo sobre cláusulas suelo:

La reforma de la ley hipotecaria

El pasado 15 de mayo entró en vigor la reacción del Gobierno al problema de los desahucios. En cualquier caso, ya tratamos alguno de estos aspectos hace unas semanas (Os dejamos el link). Entre las líneas principales destaca:

- Ámbito de aplicación: afecta a los futuros solicitantes de hipotecas, a los que han perdido su vivienda (y siguen pagando intereses al banco) y a los que se

encuentran en pleno proceso de ejecución.

- Condiciones: a partir de ahora, no habrá hipotecas para plazos superiores a los 30 años, ni con una cuantía superior al 80% del valor de tasación de la vivienda. Además, se obliga a la entidad a informar de manera detallada sobre los riesgos que se asumen y al interesado a incluir un texto firmado en el que acepta todas las condiciones. Asimismo, se limitan los intereses de demora hasta un nivel máximo del 12% (anteriormente llegaba a cerca del 30%).
- Impagos: a diferencia de lo que ocurría con anterioridad, el acreedor no podrá ejecutar la deuda tras un impago, sino que tendrá que esperar hasta el tercero. No obstante, se intenta procurar la negociación antes de comenzar con el primer impago.
- Quitas y plusvalías: la nueva legislación permite que la deuda que se mantiene tras la ejecución pueda ser saldada si se paga el 65% del total en un tiempo inferior a los 5 años o el 80% en 10 años. Por otro lado, la entidad o ejecutor hipotecario debe compartir el 50% de las plusvalías obtenidas tras vender el inmueble desahuciado (durante los 10 años siguientes a la situación).
- Sobre las cláusulas abusivas: La adopción, en la nueva ley hipotecaria, de la sentencia del TJUE se ha plasmado mediante la posibilidad de que el juez o notario pueda suspender cautelarmente el juicio hasta comprobar dicho abuso (hasta ahora, aunque se podía alegar la existencia de estas cláusulas, la ejecución se resolvía antes de resolverse). Las cláusulas abusivas que hayan sido causa de la ejecución se cancelarán. Si la ejecución no se ha debido a una cláusula de este tipo, pero estaba presente en el contrato, se anulará únicamente ese apartado. Si se procede a la ejecución, habrá diez días para alegar cláusulas abusivas. Para los procesos que estaban abiertos, se dio un mes (finalizó el pasado 15 de junio) para solicitarlo.

Clausulas suelo y Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo ha declarado la nulidad de las cláusulas suelo por ser ejemplos de falta de transparencia. Estas cláusulas consisten en la fijación de un límite mínimo de interés que se debe pagar en la hipoteca. Por ello, limitan las rebajas de cuota mensual al margen de la cotización del Euribor. Si una hipoteca, como normal general, tiene un interés de Euribor + 1% y la entidad ha aplicado una cláusula suelo del 2,5%, aunque el Euribor baje del 0,75% (en mayo se situó en 0,484%), el cliente tenía que pagar el 2,5% y no el 1,484% que le habría correspondido.

Según el Supremo, estas cláusulas serán nulas cuando no se haya informado de manera clara. Cualquier de las siguientes condiciones, individual o colectivamente, pueden concurrir en la supuesta nulidad:

- Si en el contrato parece que la hipoteca es de interés variable sin que se advierta que cuando llegue a un mínimo o “suelo”, se convierte en interés fijo (cláusula suelo).
- Si la cláusula no tiene una cláusula techo que evite tener que pagar más si el Euribor sube mucho.
- Si no se especifica que se trata de un hipoteca especial porque incluye esta cláusula.
- Si en el contrato, la cláusula y sus detalles se encuentran escritos de manera confusa y situados de manera que no se adviertan fácilmente.
- Si no se ponen ejemplos de lo que puede pasar si la cláusula entra en funcionamiento.

Hasta el momento, los clientes beneficiarios son de BBVA, Cajamar o Novagalicia. El resto de afectados por otras entidades deberían acudir a los Tribunales de manera individual, si se cumplen las condiciones.

Próximamente hablaremos de otro tipo de cláusulas que están

siendo debatidas por tratarse, supuestamente, de más ejemplos abusivos.

Un certificado imprescindible para la venta y alquiler de inmuebles

El Real Decreto 235/2013 establece que a partir del 1 de junio los propietarios deberán disponer de un Certificado de Eficiencia Energética para vender o alquilar cualquier inmueble.

Ello implica que nos encontraremos de forma habitual con una serie de términos y conceptos a la hora de elegir una nueva vivienda, y que tendrá gran influencia en las prestaciones y valor del inmueble. Términos relativos a los aspectos energéticos como eficiencia, calificación energética, etiqueta

energética o certificado energético serán frecuentes en cualquier acto inmobiliario, por lo que es aconsejable conocerlos.

Resulta sorprendente el **gran desconocimiento social de los aspectos generales exigibles en edificios que hacen que sea de mejor o peor calidad**, por contraste con mercados como el del automóvil, electrónica, informática, etc. donde el propio comprador a partir de un cierto conocimiento plantea una serie de exigencias de calidad. Sobre todo cuando la inversión en una vivienda es la adquisición más importante de muchas personas y que condiciona su calidad de vida de forma permanente.

¿Por qué es tan importante ahora la eficiencia energética de los edificios?

Las edificaciones de viviendas, equipamiento y terciario suponen el 40% del consumo total de energía de la UE, aunque en España el porcentaje es menor, de un 28% por las condiciones climatológicas más suaves, no deja de tener gran relevancia. Las Directivas europeas marcan objetivos para 2020 referidos a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, por lo que **debe haber un incremento del 20% de las fuentes de energía renovables y una mejora, en un 20%, de la eficiencia energética**.

El gran reto para reducir el consumo energético y las emisiones será la rehabilitación energética de los edificios construidos, efectuada de modo integral y eficiente.

Todas estas circunstancias han tenido como consecuencia la aparición de **nuevas normativas estatales con relación a la eficiencia energética de los edificios**, de la que el Real Decreto mencionado es la última entrega de una serie de medidas que van a seguir aprobándose.

¿Qué es la etiqueta energética y cuáles son sus clases?

Actualmente resulta normal en el momento de adquirir un electrodoméstico, frigorífico, lavadora, lavavajillas, etc., que se nos proporcione una etiqueta energética y que ello influya en nuestra decisión de compra. Se trata, por tanto, de una **herramienta informativa al servicio de los compradores que nos indica el nivel de consumo de energía y es obligatoria en cualquier electrodoméstico puesto a la venta en el ámbito de la Unión Europea**. En él se reconocen 7 clases de eficiencia que van identificadas con un código de colores y letras que van desde la A hasta la G según su nivel (con nuevas calificaciones superiores A+, A++). Para ilustrar la repercusión de ahorro energético y las diferencias entre las distintas clases se puede considerar que la vida media de un equipo es de 10 años, en ese periodo los equipos más eficientes (clase A) respecto a los de menor (clase G) pueden suponer una diferencia por término medio en la factura eléctrica de 800 euros(fuente: IDAE).

Este mismo criterio de etiquetado energético es el que se incorpora ahora a los edificios mediante el certificado energético con la finalidad de **dar satisfacción al derecho del comprador o arrendatario de conocerla eficiencia energética del mismo** (medida de los consumos de energía).

¿Qué hace que un edificio tenga una mayor eficiencia energética?

El aumento de la eficiencia energética en el edificio, en definitiva, significa mejorar nuestra calidad de vida al permitirnos mejorar el confort con un menor consumo energético.

Intervienen **tres factores decisivos, arquitectura, instalaciones y gestión-uso**. Es preciso anticipar que hay que

actuar sobre ellos de forma conjunta y global, ya que de no ser así la relación inversión/calidad obtenida nunca será óptima.

- El **factor arquitectura**, comprenderá los aspectos llamados pasivos, denominados así porque aportan ventajas energéticas y de confort de forma permanente e intrínseca a la construcción, sin necesidad de consumo de energía adicional. Consideraremos en este grupo, la **envolvente** (fachadas, ventanas, cubiertas etc.), así como las **orientaciones** o los elementos de **protección solar**. En definitiva, estos recursos pasivos bien utilizados permiten mantener el confort reduciendo la necesidad de energía (calefacción, refrigeración, alumbrado). **Su objetivo se concreta en el edificio de consumo de energía casi nulo para el 2020** (Ministerio de Fomento).
- El **factor instalaciones**, comprenderá los aspectos activos, las instalaciones necesarias para la actividad y uso del edificio, calefacción, agua caliente, refrigeración y alumbrado de forma general. Indudablemente este factor es el responsable directo del consumo de energía, ya que todas las instalaciones son necesarias para el funcionamiento del edificio.
- No se puede olvidar el **factor gestión y uso**, ya que aunque los dos anteriores son claramente esenciales, también tiene gran relevancia. Adecuar de forma efectiva el uso de las instalaciones a las necesidades puede tener gran repercusión en el consumo energético. Los sistemas de control y gestión de calor, frío, alumbrado, agua, etc., **desde el más sencillo termostato, hasta complejos sistemas de domótica, se incorporan cada vez más en nuestros edificios por permitir administrar mejor el uso de todas las instalaciones con mejoras del confort y ahorro**. Tampoco se puede olvidarla influencia del uso racional, basado en la adecuada concienciación y educación.

A través de diversos estudios sobre el potencial de mejora de ahorro energético en edificios, se concluye de forma general, que **el peso de los tres factores puede asimilarse a 35-40 % los dos primeros y un 20-30 % el tercero** (fuente: Fundación Gas Natural Fenosa).

Contenido del certificado energético, las recomendaciones de mejora un valor esencial

Se deberá incluir como mínimo la siguiente información:

- Datos identificativos del edificio, procedimiento de cálculo utilizado y reconocido por el Ministerio, normativa de eficiencia energética vigente cuando se construyó, descripción de las característica energéticas del edificio, es decir, aspectos constructivos e instalaciones, orientación, régimen de uso y ocupación, condiciones de confort.
- Etiqueta energética indicando la calificación obtenida.
- Y finalmente, recomendaciones para la mejora en la calificación que deberán ser técnicamente viables. Es aconsejable que se incluya una estimación de los plazos de recuperación de la inversión y de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil (Real Decreto).

En cualquier caso las recomendaciones tendrán un carácter informativo y no obligatorio. Sin embargo para incentivar las operaciones de renovación energética el Estado está preparando un conjunto de ayudas económicas con un criterio de proporcionalidad con el nivel de mejora obtenido.

Vemos, por tanto, que el certificado energético es un documento de gran utilidad, cuya calidad dependerá tanto del nivel de los certificadores como del enfoque global del estudio. **Aunque va a ser importante afinar en la calificación energética, no lo va a ser menos en las recomendaciones**. Su

viabilidad técnica y económica, incluso en el caso de no llevarse a efecto, permitirán dar una idea, a compradores y arrendatarios, del potencial de mejora energética del inmueble y la inversión necesaria. **Actuará como medio de revalorización del inmueble.**

Juan Manuel Vargas y Ana Isabel Torres | Arquitectos

Educación y transparencia hipotecaria

La semana pasada supimos que la morosidad de la banca durante el mes de noviembre, en lo que respecta a los préstamos dudosos sobre el total, aumentó más de un 11%. Es decir, bancos y cajas encuentran gran dificultad en recuperar cerca de 192.000 millones de euros.

En su publicación, el Banco de España sigue dejando claro que el origen de estos graves problemas está en los años dorados del sector inmobiliario y la inversión que los bancos realizaron sobre esta quimera.

Al final, todos estos índices, cifras y porcentajes encuentran su materialización, su corporeidad, en el sufrimiento de la población, en los desahucios y en la incapacidad de afrontar los retos de la crisis por parte de los más vulnerables. A este respecto, el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios intenta poner freno a los desahucios de los deudores con mayores problemas, paralizando durante dos años el lanzamiento de la vivienda habitual. Pese a que se intenta mitigar una situación que ya está derivando en cierta conflictividad social, también existen voces críticas al Real

Decreto-Ley, debido a la falta de protección que puede acarrear:

- Los límites establecidos para ser beneficiario de la medida pueden provocar una frontera entre el que lo consigue y el que no lo consigue
- La protección es exclusiva para los casos en los que la vivienda sea devuelta al propio acreedor (si un tercero ha comprado la casa, se produce, efectivamente, el desahucio)
- Los intereses de demora siguen produciéndose, puesto que no se evita la pérdida futura de la propiedad ni se impide reclamar la deuda

Ante esto, se aboga por que se otorguen incentivos fiscales a deudores y bancos, con el fin de que el propio sector acuerde otras soluciones como la dación en pago o la refinanciación.

No es este el momento para entrar en el debate sobre la necesidad de haberse informado previamente sobre las condiciones que estaban sobre la mesa cuando los ahora perjudicados firmaron sus hipotecas, ni sobre el escaso criterio ético seguido por muchos bancos en su afán por colocar más y más hipotecas. Sin embargo, sí creemos conveniente comentar dos aspectos que consideramos vitales para el futuro:

- Transparencia: del mismo modo que es necesario generar unos cimientos en el conocimiento de las personas en materia financiera; el banco, la empresa, debe desarrollar un criterio ético mínimo que, en primera y necesaria instancia, debe constar a través de la transparencia.

- Educación: muchos de los problemas que desgraciadamente se están produciendo en muchas familias podrían haberse arreglado si en nuestro país existiera una cultura económica y financiera superior. Sin excusar las

técnicas nada loables de algunos profesionales de la banca, lo cierto es que es necesario que las nuevas generaciones crezcan sabiendo un contenido mínimo de aspectos relacionados con hipotecas, créditos y gestión monetaria. Si una hipoteca acompaña a un ser humano durante 35 años de su vida, lo normal es que se conozcan los detalles de lo que será una pesada carga que pasará por los buenos y malos momentos de una vida. La educación financiera, por lo tanto, es vital. Hay que añadir este aspecto al modelo educativo.

No se puede entregar a una persona un documento técnico en el que está en juego su devenir vital sin que se tenga constancia de que ese individuo sabe lo que está haciendo. Al igual que a un médico se le interroga cuando nos enfrentamos a un disyuntiva de la salud y se le exige que hable para no entendidos, el profesional de la banca debería, *motu proprio*, adoptar esa postura ante el no instruido en materia financiera. La era en la que se colocaban productos financieros dudosos como si de aires acondicionados se tratara debe acabar ya. La competencia debe desarrollarse con el producto en sí mismo, no con la habilidad para engatusar a alguien.

Recientemente, se ha sabido que este último punto no parece tan claro en el Gobierno. El Tribunal Constitucional ha admitido a trámite el recurso presentado por el Gobierno de Mariano Rajoy contra la Ley de Transparencia Hipotecaria de la Comunidad de Madrid, en vigor desde el pasado 2 de julio.

Esta Ley incide en que todo ciudadano que contrate una hipoteca en Madrid pueda estar claramente informado antes de firmar. Al menos esa era la idea de Esperanza Aguirre. Tres fases para la transparencia:

- previo a la elaboración del contrato, la entidad de crédito debe facilitar por escrito una información detallada y sencilla (incidimos en este punto) de todas los aspectos de la hipoteca.
- Tras la tasación de la vivienda, la oferta del banco debe especificar claramente (volvemos a incidir) las condiciones en que se da el crédito (¿es un crédito garantizado con todos los bienes presentes y futuros? En casos de impago, ¿quedará saldada la deuda con la entrega de la vivienda?
- El consumidor tiene tres días para examinar (para estudiar) el documento. Su requiere (tendría que ser un deber) que en este periodo se hagan todas las consultas necesarias antes de firmar la hipoteca.
- Si existe un avalista, también quedará informado de los riesgos que asume al avalar el pago de la hipoteca. Se prevén multas para los incumplidores de hasta 600.000 euros.

El recurso del Gobierno se sustenta sobre la premisa de que dicha Ley invade alguna competencia estatal**. Si bien es cierto que la Ley debería contemplar el fomento de la mediación financiera** a través de empresas especializadas, como Iberislex, lo cierto es que tal y como abogan desde la Comunidad de Madrid, el objetivo final de esta Ley es ayudar al consumidor a estar mejor informado y poder firmar un documento que realmente entienda.

Por eso mismo, el Gobierno regional aboga por que ante la posible suspensión de la Ley, el Estado haga las modificaciones legislativas necesarias para mejorar la protección de los colectivos necesitados. Afirmación que compartimos, puesto que ya no sólo se debería tratar de un

derecho (a estar convenientemente informado) sino también de un deber de las dos partes (a exigirse a uno mismo la comprensión y a informar como es debido).

Breves apuntes fiscales en materia inmobiliaria para 2013

Parece ser que el final de año no ha posibilitado una mejoría en el aumento de ventas de pisos. Todo indicaba que el fin de las desgravaciones por compra de vivienda animaría los resultados pero según los pronósticos esto no ocurrirá. Por un momento, se pensó que 2012 podría aumentar levemente las expectativas para un sector seriamente dañado por la manida crisis económica. Esto se debía principalmente a algunos datos esperanzadores, como las cifras de octubre, en las que se mostraba que se vendieron un 12,8% más de viviendas que en el mismo mes de 2011. Sin embargo, siendo más objetivos, durante todo el año se acumulaba una caída de aproximadamente el 13% respecto al año anterior.

Una vez dicho esto, conviene hacer una composición de lugar para el año que acabamos de comenzar.

Compra de viviendas

- Tranquilidad: para la declaración de 2012 se aplicará la deducción en IRPF del 15%
- Sin embargo, esta deducción no se aplicará para todos

aquellos que hayan adquirido una vivienda habitual desde el 1 de enero de 2013. Con esta medida, el Estado recuperará más de 1.300 millones de euros que estaba dejando de ingresar. Consecuencia: el declarante dejará de ahorrarse alrededor de 800 anuales en lo que a fiscalidad se refiere. Desde los inicios de este incentivo fiscal en 1978 hasta 2011 el Estado ha financiado a los propietarios con más de 70.000 millones

- El IVA que grava estos inmuebles ha cambiado del 4% u 8% (en obra nueva y segunda mano, respectivamente) al 10%
- No obstante, los casi 6 millones de propietarios que adquirieron su hogar con anterioridad a estos cambios mantendrán sus "derechos" hasta que terminen de liquidar su hipoteca.
- Como informaba el REAF (Registro de Economistas Asesores Fiscales), incluso habiendo dado una señal para la compra de vivienda en 2012, la desgravación no se producirá si la entrega de llaves no se realizó con anterioridad al inicio del presente año.
- Si algún despistado tiene una cuenta vivienda abierta en 2008 y no ha adquirido el inmueble, pierde los beneficios fiscales obtenidos. Si no ha comprado, deberá devolver lo deducido (con sus intereses). En el caso de apertura en 2009, también deberá añadir a la cuota líquida de 2012 las deducciones hasta 2011 (sin intereses de demora).

Vemos que el fomento de la compra parece que brilla por su ausencia. No entramos a valorarlo, simplemente parece ser una realidad teniendo en cuenta lo que había y lo que hay. Por otro lado, sí que parece que existen algunas iniciativas para animar a esos propietarios de inmuebles que no se deciden a alquilar y ganarse un dinero

Alquiler

- Según se dispone en el proyecto de Ley de medidas de

flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (en tramitación parlamentaria), un inquilino que no cumpla con su mensualidad contará con diez días para pagar, una vez que se inicie el proceso de desahucio (a instancias del casero)

- Sin embargo, el desahucio está estrechamente relacionado con una falta de respuesta por parte del arrendatario. Es decir, si no aporta una serie de causas objetivas para justificar el retraso (enfermedad, condiciones especiales…), el proceso se llevará a cabo.
- Se reducen los años, de 3 a 1, en la prórroga tácita que se ponía en práctica de manera automática. Así, una vez transcurrido el tiempo de duración del contrato y su prórroga forzosa, sólo alcanzará un máximo de 1 año y no tres, como venía siendo hasta ahora.
- El propietario podrá recuperar su piso para que tanto él/ella como sus familiares en primer grado o adopción pueda usarlo como vivienda habitual. Para poder llevar a la práctica esta medida tiene que haber pasado un mínimo de un año en el contrato y ser comunicado con dos meses de antelación.

Estos son sólo unos breves apuntes con las líneas básicas de las nuevas características del mercado inmobiliario. ¿Os gustaría que profundizáramos en alguno de estos aspectos?