

VIVIENDA, REFORMA IMPOSITIVA Y COSTE EN BIENESTAR.

Autor: Miguel Angel López García.

El presente trabajo aborda algunos aspectos relacionados con el coste en eficiencia derivado de diversas reformas del tratamiento fiscal de la vivienda habitada por su propietario en nuestro país. El tratamiento fiscal se interpreta en su sentido más amplio para incorporar no sólo los subsidios que se hallan implícitos en el impuesto sobre la renta personal, sino también los diversos impuestos relacionados con la tenencia y las transacciones de vivienda. El análisis se restringe al coste en eficiencia "directo", sin tomar en consideración el coste en bienestar "indirecto", es decir, el de los impuestos que deben recaudarse en otros sectores para poder financiar los subsidios a la vivienda en propiedad.

El marco para el análisis es un modelo agregado del precio del activo vivienda y del stock de capital residencial, extendido para considerar un precio del suelo tanto exógeno como endógeno. Este modelo permite subrayar la existencia de un exceso de gravamen tanto en el mercado de la vivienda como activo como en el mercado de la inversión residencial. Adicionalmente, la aproximación muestra que las medidas del coste en eficiencia que se centran en el mercado de stock de vivienda pueden dar lugar a sustanciales sobrevaloraciones del coste en eficiencia total. Ello es debido a la consideración del precio de la vivienda como exógeno y al olvido del papel de la inversión residencial (o, equivalentemente, a tener que invocar el incómodo supuesto de que la curva de oferta de viviendas nuevas es infinitamente elástica al precio vigente).

Como estándar de eficiencia, es decir, la situación contra la que comparar todas las demás, se utiliza la situación sin impuestos o subsidios (a excepción del impuesto sobre la propiedad, que se considera un impuesto sobre la base del principio del beneficio). A continuación se considera el exceso de gravamen de la situación vigente, es decir, del ordenamiento existente actualmente en nuestro país, caracterizado como un "incentivo al ahorro" en vivienda. Posteriormente se discuten los efectos de diferentes reformas: (1) la reducción de los impuestos que gravan las transacciones de vivienda, (2) la introducción de un tratamiento más favorable a las viviendas de nueva creación que a las pre-existentes, es decir, un genuino "incentivo a la inversión" en vivienda, y (3) la sustitución de un "incentivo al ahorro" por un "incentivo a la inversión".

Las medidas del coste en eficiencia total (es decir, resultantes tanto del mercado de la vivienda como activo como del mercado de la construcción residencial) se expresan en términos del valor del stock de vivienda habitada por su propietario (normalizando éste a la unidad), así como en porcentaje del *PIB* (utilizando una estimación de la relación entre el stock de primera vivienda en propiedad y el *PIB*). Una característica importante de estas medidas es que tienen una interpretación obvia en términos "anuales". Adicionalmente, se realiza una distinción entre el exceso de gravamen medio y marginal, como forma de caracterizar la existencia de "costes en eficiencia crecientes a escala" a medida que aumenta la cantidad de vivienda como consecuencia del tratamiento fiscal de la misma.

Las medidas del coste en bienestar total, medio y marginal se obtienen a partir de la especificación, parametrización y calibración del modelo básico para aproximarlos a la realidad de nuestro país. Usando los valores de referencia de los parámetros, y suponiendo un precio del suelo exógeno, el exceso de gravamen total en la situación actualmente vigente podría alcanzar el 0.10 % del valor del stock de capital residencial en propiedad ó el 0.19 % del *PIB*. Con unos precios del suelo endógenos, estas cifras se convierten en el 0.03 % y el 0.06 % respectivamente. No parece, en cualquier caso, que estas cifras puedan caracterizarse como insignificantes.

La reducción a la mitad de los impuestos que gravan las transacciones de vivienda, con los mismos gravámenes para las adquisiciones de viviendas nuevas y usadas (reforma tipo 1), daría lugar a un coste en eficiencia del 0.14 % (0.05 %) del valor del stock de vivienda ó el 0.25 % (0.09 %) del *PIB* con precios del suelo exógenos (endógenos). La eliminación de los impuestos que gravan las transacciones de viviendas nuevas, en forma de un tipo cero del Impuesto sobre el Valor Añadido para la construcción nueva y del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (reforma tipo 2), generaría un exceso de gravamen total del 0.16% (0.06 %) del valor del stock de vivienda y 0.30 % (0.11 %) del *PIB* cuando los precios del suelo son exógenos (endógenos). Por último, la eliminación de las deducciones actualmente vigentes en el Impuesto sobre la Renta Personal, complementada con un gravamen nulo de las transacciones de vivienda nueva (reforma tipo 3), restablecería la situación tomada como estándar de eficiencia, dando lugar a un coste en bienestar nulo. El análisis de sensibilidad de las situaciones de partida y de la reforma tipo 1, efectuado con el objetivo de comprobar cuán sensibles son los resultados a los valores concretos de los parámetros utilizados, sugiere que los resultados son robustos.

