

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA Y EXCESO DE GRAVAMEN

Autor: Miguel Angel López García.

En este trabajo se intenta cuantificar el exceso de gravamen o coste en bienestar 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. La deseabilidad de disponer de indicaciones, siquiera tentativas, referidas a este coste en bienestar difícilmente puede exagerarse, ya que el exceso de gravamen es una parte integrante del "coste" de subsidiar la vivienda. Este trabajo, sin embargo, se restringe al exceso de gravamen "directo" en los mercados de vivienda, sin considerar el exceso de gravamen "indirecto" asociado a los impuestos que deben introducirse en otros sectores de la economía para conseguir los fondos presupuestarios con los que financiar los subsidios a la vivienda en propiedad.

Una estimación preliminar del coste en bienestar del tratamiento fiscal de la vivienda habitada por su propietario sugiere una cifra entre el 0.2 y el 0.34 % del valor del stock de capital residencial en propiedad, o, alternativamente, entre el 0.37 y el 0.62 % del *PIB*. Estas cifras, sin embargo, emergen de un marco que sólo considera el mercado de stock de vivienda y que supone implícitamente que el precio real de la vivienda no se ve modificado por la política impositiva. La consecuencia obvia es que los efectos de los impuestos y los subsidios sólo pueden canalizarse a través del coste de uso unitario del capital residencial. Esto es claramente insatisfactorio, pues, en la medida en que la política dé lugar a aumentos en el precio real de la vivienda, las cifras anteriores constituirán una sobrevaloración de la verdadera pérdida en eficiencia ocasionada por los impuestos/subsidios sobre/a la vivienda en propiedad.

Una forma de superar este problema consiste en tomar en consideración la distinción entre los mercados de servicios y de stock de vivienda,

así como el hecho de que, en un instante de tiempo dado, coexistirá el stock de vivienda pre-existente con el de nueva creación, es decir, la inversión residencial bruta. Adicionalmente, debe discutirse el papel que puede desempeñar el suelo como factor de producción, y, por ende, su precio. En base a un modelo especificado, parametrizado y calibrado para aproximarse a la realidad de nuestro país, resulta posible encontrar medidas más ajustadas del coste en bienestar de la imposición sobre la vivienda. Para los valores de referencia de los diversos parámetros implicados, y con un precio del suelo exógeno, el exceso de gravamen total (es decir, tanto en el mercado de la vivienda como activo como en el mercado de la inversión residencial) ascendería al 0.106 % del valor del stock de capital residencial en propiedad. Cuando los precios del suelo son endógenos y responden a los avatares en el mercado de la vivienda, esa cifra se convierte en el 0.037 %. En cualquier caso, ambas se refieren al exceso de gravamen en los dos mercados considerados, y son sustancialmente menores que las apuntadas más arriba. Ello ilustra la importancia de tener en cuenta las diversas interrelaciones en el mercado de la vivienda y la determinación endógena de su precio. Otra forma de presentar los resultados usaría una estimación de la relación entre el stock de primera vivienda en propiedad y el *PIB*. Los valores anteriores se convierten en el 0.19 % del *PIB* cuando el precio del suelo es exógeno y el 0.068 % del *PIB* cuando éste es endógeno. Puesto que estas cifras deben interpretarse en términos anuales no parece que puedan caracterizarse como insignificantes.

El análisis de sensibilidad efectuado para comprobar la robustez de los resultados a los valores postulados de los parámetros, y, en particular, de la elasticidad-precio de la inversión residencial, sugiere que cuando el precio del suelo es exógeno, el exceso de gravamen total oscila entre el 0.05 y el 0.1 % del valor del stock de capital residencial en propiedad y entre el 0.10 y el 0.19 % del *PIB*. Estas cifras bajan hasta el intervalo entre el 0.01 y el 0.06 del valor del stock de vivienda habitado por su propietario y entre el 0.03 y el 0.12 del *PIB* si el precio del suelo responde a los acontecimientos en el mercado de la vivienda.

