

COMUNICACIÓN

EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN EL NUEVO IRPF

M^a Angeles Ortega Almón
M^a Teresa Sánchez Martínez

El Tratamiento Fiscal de la Vivienda en el Nuevo IRPF

1. Introducción

Los efectos económicos de los sistemas tributarios plantean multitud de variantes, entre las que destacarían los efectos microeconómicos sobre la distribución de la renta y la eficiencia en la utilización de los recursos, así como los efectos macroeconómicos sobre el desarrollo económico, el empleo y los precios [Musgrave y Musgrave (1991), pág. 287]. De hecho, es notable la preocupación de los hacendistas por definir un sistema fiscal óptimo¹, para lo que se establecen unos principios básicos o sistemas de valores que ha de cumplir, entre los que destacamos:

1- Eficiencia económica. Desde el punto de vista microeconómico, debe producir una asignación eficiente de los recursos productivos, para lo cual se necesita que el sistema impositivo sea neutral, que se eviten interferencias en el buen funcionamiento del mercado. En nuestro caso, el de la vivienda, se observa que cómo consecuencia de las consideraciones fiscales se puede influir en la proporción del ahorro nacional que se asigna a la vivienda, en el régimen de tenencia o en la forma de financiarla.

2- Que produzca efectos redistributivos de la renta y la riqueza, acorde con los postulados sociales de la justicia distributiva, para lo cuál se debe fomentar todas aquellas figuras impositivas que contengan un mayor signo de progresividad y que afecten en mayor medida al volumen de renta y riqueza². La mayoría de las críticas a los sistemas fiscales comienzan por su falta de equidad, tanto horizontal como vertical. En el caso de los incentivos fiscales a la vivienda, también las críticas se centran en estos aspectos, por cuanto se les acusa de ser regresivos, al favorecer a los contribuyentes con mayores niveles de renta y de favorecer a los propietarios de viviendas frente a los arrendadores.

Por todo ello, la fiscalidad de la vivienda constituye hoy en día un problema vivo y lleno de interrogantes. Sobre todo cuando se trata de analizar el tratamiento fiscal de las rentas que genera, pues no hemos de olvidar que la vivienda es un activo considerado de carácter estratégico, con un importante poder de influencia sobre la sensibilidad de los ciudadanos, y a la que se le atribuye favorables consecuencias de estabilidad social.

Esta fiscalidad incide en el mercado de la vivienda y en la economía en general, de diversas formas:

- a) Sobre la decisión de los consumidores entre las dos formas de tenencia, alquiler o propiedad.
- b) Sobre la posible traslación de los incentivos fiscales a los precios de las viviendas, cuando se producen fuertes aumentos de la demanda, no correspondidos por la oferta, dada su inelasticidad a corto plazo.
- c) Sobre la medida en que estos incentivos contribuyen a la consecución de objetivos redistributivos.

¹ Como ejemplos de importantes aportaciones sobre el tema podemos citar los trabajos de Sandmo, A. (1976): A Optimal Taxation. An Introduction to the Literature, *Journal of Public Economics*, Neumark, F. (1974): *Principios de la Imposición* y del Informe Meade (1980) sobre *Estructura y Reforma de la Imposición Directa*, ambos traducidos por el Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.

² Un impuesto o incentivo fiscal puede ser muy progresivo o regresivo, pero tener escasa importancia en relación al total de renta de los contribuyentes. En este caso, su repercusión sobre la distribución de la renta es necesariamente bastante reducida. Por tanto la capacidad redistributiva de un incentivo fiscal, como es el caso de los incentivos fiscales a la vivienda, viene determinada por su progresividad y su importe total.

d) Sobre las repercusiones que una fuerte incentivación fiscal de la vivienda pueda tener en la asignación de recursos.

A continuación nos centraremos en analizar los cambios que se van a producir con la puesta en marcha del Proyecto de Ley de Reforma del IRPF, que entraría en vigor el 1 de enero de 1999, y afectará a las declaraciones de renta que se hagan en el 2.000.

2. Incidencia de la Reforma del IRPF en la Fiscalidad de la Vivienda

Las modificaciones más relevantes que van a tener lugar en la Reforma del IRPF, por lo que a vivienda se refiere, se centran por un lado, en la no inclusión de la renta imputada para el cálculo de la base liquidable, en la deducción de la cuota íntegra de unos determinados porcentajes de las cantidades invertidas en la amortización del préstamo hipotecario y de los intereses que este genera, y en la desaparición de la deducción por pago de alquiler principalmente. Veamos más detenidamente cuáles son las razones por las que se van a producir estas novedades.

2.1- Tratamiento de la Imputación de Rentas para la Vivienda Ocupada por su Propietario

El debate, uno de los más controvertidos de la fiscalidad de la vivienda, acerca de la inclusión o no de esta renta imputada o ficticia como integrante de la base imponible en el IRPF sigue estando vigente en nuestros días.

Diversas legislaciones³ consideran que supone una aplicación excesiva del concepto de renta extensiva, que aspira esencialmente a captar rendimientos reales y objetivos, abogando por la desaparición de la imputación del rendimiento de la vivienda de uso propio. Para estas, gravar los alquileres imputados no es, desde el punto de vista político, muy adecuado. No es fácil convencer a los propietarios, que suponen un porcentaje muy elevado de los electores, de la conveniencia de incluir la renta imputada, sobre todo porque para la mayoría, la vivienda es considerada más como un agujero donde van a parar la mayor parte de sus ingresos, que una productora de rentas [Rosen (1987), pág. 378]. Bajo este criterio, la no imputación de renta alguna es, efectivamente, una bonificación.

Es evidente que al contribuyente le hace falta una explicación menos abstracta, ya que ellos no entienden el concepto de una renta presunta, nunca realmente ingresada y en someterla a gravamen por servicios que se presta a si mismo. Esto es lo que hacen autores como Wolf (1970, pág.265), Robinson (1978, pág.131) y Villani (1982, pág.32), entre otros, cuando enfocan la cuestión considerando a la vivienda no como generadora de servicios de vivienda, sino como un bien de inversión. La doctrina que defiende la imputación de la renta ficticia, considera a la vivienda como un activo cuyas rentas generadas son consumidas por el propietario. Mantienen que estamos ante un rendimiento real, no presunto, cuya cuantificación se realiza a través de métodos objetivos, calificándolo de autoconsumo de rentas de capital a dichos rendimientos. Si se declarase exenta la renta imponible, se estaría favoreciendo una reasignación de recursos a favor de la inversión en vivienda, en detrimento de inversiones como aquellas de carácter empresarial, netamente productivas [C.B.O. (1983), págs. 20 y 45], que pueden desembocar a largo plazo,

³ Tenemos los caso de los siguientes países, donde la renta imputada de las viviendas ocupadas por sus propietarios no están sujetas al impuesto: Estados Unidos, Canadá, Japón, Francia, Irlanda, Inglaterra (donde la renta imputada estuvo gravada hasta 1963, en que ya no se produce esta imputación), Alemania (esta última, tras la reforma fiscal aplicable a partir de 1987), Austria, Australia y Luxemburgo, entre otros.

en un proceso de pérdida de eficacia para toda la economía en su conjunto [Noto (1980), pág.3], ya que este comportamiento implica un peligro, como es el de una asignación de recursos influida por razones fiscales, que va en detrimento de otras opciones castigadas en términos relativos y del nivel de productividad de la economía en su conjunto [Hendershott y Hu (1981), págs. 188 y 191].

Otro argumento a favor de la imputación es que esta favorece la movilidad en el mercado laboral, al suponer una mejor utilización del *stock* de viviendas. En el supuesto de retirada del beneficio fiscal, se favorece la ampliación de la oferta vivienda de alquiler, que iría encaminada a satisfacer las necesidades de alojamiento para los hogares más jóvenes y de nueva creación, y por lo general, más dinámicos en el mercado laboral, frente a las adquisiciones de las familias ya consolidadas.

El actual Proyecto de Ley de Reforma del IRPF elimina la renta presunta o imputada de la primera vivienda. Como podemos observar en el Cuadro 1, esta medida afecta al 65% de los contribuyentes en 1995. También se puede comprobar que el volumen de las rentas declaradas por este concepto son negativas (estos datos se hacen patentes desde 1992, en que la información estadística elaborada por el Departamento de Informática Tributaria separa las fuentes de renta, la de los bienes urbanos no arrendados y los que están es régimen de alquiler), debido fundamentalmente a las generosas deducciones por intereses en la base, junto a la reducida cuantía de las rentas obtenidas. Esta medida, propuesta por una Comisión de Expertos en Hacienda Pública⁴, se considera necesaria por cuanto supone que imputar un rendimiento presunto o estimado al titular constituye una excepción al criterio de realización que se aplica con carácter general al IRPF, consistente en que únicamente se sujetan a tributación los ingresos y rendimientos de mercado, monetarios o en especie, efectivamente obtenidos.

Cuadro 1
Rendimientos de Capital Inmobiliario Propio

Ejercicio	Declarantes Capital Inmobiliario Propio	Rentas Capital Inmobiliario Propio (millones ptas.)	% s/ Total Declarantes	% s/ Base Liquidable Total
1992	7.781.888	-256.303	63,05%	-1,00%
1993	8.199.519	-298.772	64,09%	-1,12%
1994	8.825.605	-307.207	64,84%	-1,07%
1995	9.215.858	-466.310	65,09%	-1,52%

Fuente: Memorias de la Administración Tributaria, varios años. Elaboración propia.

Por otra parte, continúa aduciendo el citado Informe, como estos rendimientos presuntos no han podido ser objeto de retención previa, en muchas ocasiones generan cuotas positivas que obligan a presentar la declaración y además la imputación de esos rendimientos presuntos complica adicionalmente la declaración del impuesto. Habría que añadir también el estudio comparado que se realiza con respecto a los países de nuestro entorno, donde se observa que ni Estados Unidos ni una gran mayoría de países de la Unión Europea imputan rendimientos presuntos o estimados para las viviendas.

Parece obvio que si no se imputan rendimientos presuntos por estos inmuebles, no deben tenerse

⁴ La Secretaria de Estado de Hacienda constituye con fecha de 19 de febrero de 1997, una Comisión para el estudio y Propuesta de medidas para la Reforma del IRPF. Reunía a una conjunto de expertos en Hacienda Pública y altos cargos de la Administración, presididos por el Catedrático de Hacienda Pública D. Manuel Lagares.

en cuenta los gastos en que se incurría para obtener tales rendimientos, es decir, pierden su fundamento. Entre estos gastos, naturalmente se encuentran los intereses por los préstamos destinados a financiar dicha adquisición. Estas recomendaciones de la Comisión generaron un amplio debate entre los contribuyentes⁵, pues esta doble medida, suprimir la tributación por la propiedad de la vivienda y las deducciones de los intereses hipotecarios, afecta de forma positiva a los propietarios que ya han terminado de pagar su vivienda, pero de forma negativa a los que se encuentran todavía endeudados, ya que perderán unas importantes deducciones, sobre todo en el caso de los que hayan adquirido la vivienda más recientemente, dado que es en los primeros años donde tienen que abonar las mayores cargas bancarias.

No obstante, todo lo anteriormente expuesto conlleva a la Comisión a considerar que si se suprime la imputación de rendimientos presuntos por los inmuebles no arrendados o subarrendados, también ha de suprimirse la deducción en la base de los intereses de los préstamos que financien estos inmuebles, pues ya no se justificaría como gasto necesario para la obtención de tales ingresos.

Se considera por parte de la Comisión que el mejor camino para proteger fiscalmente a los adquirentes de vivienda es el que ofrece el actual sistema de deducción, que permite desgravar un porcentaje del valor de la adquisición en la cuota. Ello por varias razones:

1º. Porque si se eligiese el camino de los intereses no se protegería a aquellos contribuyentes que no se financiaran mediante un préstamo.

2º. En España, una importante proporción de los créditos para la adquisición de vivienda ya disfrutan de subvención oficial de intereses, y por lo tanto los tipos que han de pagar los titulares de esos préstamos son muy reducidos.

3º. Los tipos de interés de préstamos para las viviendas libres, sin protección oficial, han descendido de forma considerable, con perspectivas de que lo sigan haciendo si también lo hace la inflación.

4º. Consideran que el sistema de deducción en la cuota es menos regresivo, y por lo tanto, más equitativo, que el sistema de deducción en la base, puesto que en este último caso, la subvención indirecta en la compra de vivienda varía con el nivel de renta, reduciendo injustificadamente la progresividad con que son gravadas las restantes rentas del individuo, beneficiando más a quién más capacidad económica tiene. También resulta contrario al principio de equidad que la factura fiscal de los contribuyentes se determine en función de la forma de financiación que elija para la adquisición de su vivienda habitual, pues la forma de financiación no es determinante por sí sola de la capacidad económica, lo realmente significativo es la cuantía global de la renta del sujeto. En este contexto se podría dar el caso de contribuyentes con rentas altas que pudiendo hacer frente a la inversión sin necesidad de endeudarse, eligiesen la financiación vía préstamo a causa de los incentivos fiscales.

5º. La deducción en la base de estos intereses carece de toda justificación en un impuesto como el que se propone, donde existirá un mínimo personal o familiar⁶, que no se someterá a gravamen y en

⁵ La supresión de las deducción de los intereses hipotecarios ha sido rechazada no solo por los contribuyentes, sino también por la oposición, sindicatos y hasta el Defensor del Pueblo, Fernando Alvarez de Miranda, quien envió al Congreso un informe en el que recomendaba entre otras, las siguientes propuestas:

- Deben desgravarse el pago de intereses en los créditos hipotecarios
- Eliminar el porcentaje de valor de la vivienda actual, que es considerada renta
- Revisar los requisitos para conceder incentivos fiscales a las personas que deciden adquirir su primera vivienda
- Aumentar las deducciones por alquiler

⁶ Este mínimo exenta personal y familiar es una cantidad que engloba los gastos necesarios de un individuo o una familia para sufragar sus necesidades vitales. El ejecutivo considera que el IRPF sólo debe gravar los ingresos que superen este límite.

cuya cuantificación ya se han considerados estos gastos financieros.

6°. La deducción de intereses podría entrar en colisión con la política de vivienda que llevan a cabo las Administraciones Públicas. Estas mantienen ayudas o subvenciones directas encaminadas a favorecer la adquisición de vivienda a aquellos sujetos con menores niveles de renta, lo cual, evidentemente no encaja con el mantenimiento de una deducción que como se ha comentado antes, crece conforme vamos subiendo en la escala de rentas y reduce la progresividad del impuesto.

7°. Por último, se esgrima como una razón más para la eliminación de la deducción de los intereses, el hecho de que en la práctica muchos contribuyentes, sobre todo los de mayor renta, prolonguen de forma innecesaria altos niveles de endeudamiento, que en el supuesto de no existir la deducción ya habrían reducido, e incluso, en algunos casos, lleguen a financiar su segunda vivienda, haciéndola pasar como vivienda habitual por motivos exclusivamente fiscales.

En definitiva, todas estas razones expuestas por la Comisión de Expertos para la Reforma del IRPF, les lleva a reafirmarse en su propuesta para mantener un único sistema de protección a la adquisición de la vivienda propia, que sería similar a la actual deducción en la cuota del porcentaje del 15% de la cantidad destinada a la adquisición de la vivienda, por que es el que mejor se corresponde al objetivo de beneficiar al adquirente de vivienda y de fomentar el ahorro que pretende la reforma del IRPF.

Sin embargo, el Proyecto de Ley de Reforma del IRPF, en contra de la opinión de la Comisión, contempla los intereses hipotecarios, los cuales pasan a formar parte, sumados junto con el capital que se amortiza, de la deducción en la cuota del impuesto.

2.2- La Deducción en Cuota de las Cantidades Invertidas en la Adquisición de la Vivienda Habitual

En los últimos ejercicios se permitía la desgravación del 15 por ciento de las cantidades satisfechas en el ejercicio de que se trate por la adquisición, rehabilitación o aportaciones a cuentas-viviendas de la vivienda que vaya a constituir la residencia habitual del sujeto pasivo, con un límite, puesto que estas cantidades⁷ no podían sobrepasar el 30 por ciento de la base imponible del sujeto pasivo.

La Comisión para el Estudio y Propuesta de Medidas para la Reforma del IRPF (1998) ha estudiado la conveniencia o no de mantener esta deducción en el nuevo IRPF. En palabras de la propia Comisión “..la Comisión ha debatido intensamente acerca de su supresión o mantenimiento, teniendo en cuenta que no refleja más que una de las materializaciones posibles del ahorro familiar y que su mantenimiento supone una discriminación respecto a otras colocaciones... (esta)... por su negativa influencia sobre la neutralidad del impuesto, afecta a la asignación de recursos y no resulta recomendable desde el punto de vista económico”.

Naturalmente, este es el punto de vista económico, por lo que consideran que debe ser el legislador quien valore las ventajas o inconvenientes de su mantenimiento, sobre todo si se pondera las razones de interés social, que responden al mandato constitucional. Finalmente el ejecutivo ha optado por no suprimirla, teniendo en cuenta además, no solo las cantidades destinadas a financiar la adquisición de la propia vivienda, sino también los intereses de los préstamos hipotecarios.

La deducción por compra de primera vivienda quedará después de la Reforma de la siguiente

⁷ El límite del 30 por ciento comprendía no sólo a las cantidades invertidas en vivienda, también formaban parte de este límite las cantidades destinadas, en su caso, a las primas de seguro de vida y a las inversiones de acuerdo con la Ley en adquisición o restauración de bienes históricos, artísticos o de interés cultural y de las donaciones de los mismos al Estado y demás Entes Públicos.

forma:

1º. Durante los dos primeros años el contribuyente se podrá deducir un 25% de intereses y capital hasta 750.000 ptas. y un 15% para otras 750.000 ptas. Todo lo que exceda de 1.500.000 ptas. no se podrá deducir.

2º. A partir del tercer año se deducirá un 20% de intereses y capital hasta 750.000 ptas. y un 10% para otras 750.000 ptas. Sigue por tanto el límite hasta 1.500.000 ptas.

3º. Se elimina el límite del 30 por ciento de la base liquidable del contribuyente.

A continuación haremos un análisis simplificado sobre tres casos de adquisición de viviendas por tres contribuyentes distintos en función de sus niveles de renta:

Supuestos sobre los que se basa el ejemplo

	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Base Liquidable familiar antes de comprar la vivienda	2,000,000	3,000,000	6,000,000
Precio de la vivienda	10,000,000	15,000,000	30,000,000
Entrada inicial para adquisición vivienda	2,000,000	3,000,000	6,000,000
Porcentaje de préstamo sobre el valor de la vivienda	80%	80%	80%
Valor Catastral en porcentaje sobre el valor de la vivienda	50%	50%	50%
Cuota de IBI en porcentaje del Valor Catastral	0,43%	0,43%	0,43%
Esfuerzo en % sobre Base Liquidable familiar (primer año)			
Con bonificaciones fiscales	33,51%	32,51%	32,75%
Duración préstamo hipotecario	15	15	15
Tipo de interés del préstamo hipotecario	6%	6%	6%
Número vencimientos anuales	1	1	1
Clase de declaración	Conjunta	Conjunta	Conjunta

Hemos optado por tomar tres niveles diferentes de ingresos o base liquidable, partiendo del hecho de que en España la mayor concentración de contribuyentes y de base liquidable se corresponde con niveles de renta entre 1.000.000 y 3.000.000 de pesetas. En este intervalo se encuentra aproximadamente el 60 por ciento de los contribuyentes, los cuales generan alrededor del 50 por ciento de la base liquidable⁸.

De esta forma, tomamos unas bases liquidables de 2.000.000 (por debajo de este nivel de ingresos la adquisición de vivienda se torna complicada) y 3.000.000 de pesetas, por considerar que son representativas del contribuyente medio español. El tercer caso, con una base liquidable de 6.000.000, se ha escogido para tener en cuenta la situación comparativa de una renta alta, cuyos pagos por vivienda superan el límite establecido por la reforma, de 1.500.000 de pesetas, por debajo del límite del 30 por ciento (serían 2.000.000 de pesetas) de la situación anterior.

En los tres casos se ha invertido en una vivienda acorde con el poder adquisitivo de estos contribuyentes, de forma que la accesibilidad estuviera en torno a un esfuerzo del 32-33 por ciento sobre la base liquidable familiar.

⁸ Concretamente, según datos de la Memoria de la Administración Tributaria 1996, correspondiente al ejercicio 1995, el 89,13 por ciento de los contribuyentes y el 68,29 por ciento de la base liquidable declarada se sitúan en intervalos de renta inferiores a 3.800.000 de pesetas, siendo la base liquidable media para este ejercicio de 2.160.137 pesetas, con una desviación típica de 2.275.511, lo que significa que los valores de la base liquidable se separan de su media en una cuantía equivalente al 105 por ciento de esta, por lo tanto es evidente la asimetría de la distribución.

Se han considerado tres situaciones distintas:

- 1) *La situación fiscal de la vivienda antes de la reforma.* En este caso se considera que la vivienda genera una renta imputable (2 por ciento del Valor Catastral), a la cual se le minora, por un lado la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles (0,43 del Valor Catastral) y por otro los intereses de capitales ajenos invertidos en su adquisición (límite de 1.000.000 de pesetas para la declaración conjunta). Al mismo tiempo se permite la desgravación en la cuota del 15 por ciento de las cantidades invertidas en la misma (con un límite del 30 por ciento de la base liquidable), teniendo en cuenta que el primer año aporta una entrada por la diferencia entre el precio de la vivienda y el préstamo hipotecario, además de la correspondiente amortización de este.
- 2) *La situación propuesta por la Comisión de Expertos.* Aquí tomamos en cuenta la recomendación de la Comisión, según la cual se declara exenta la renta imputable a la vivienda, al tiempo que tampoco se tienen en cuenta los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición de la vivienda. En este caso, la deducción sería sobre la cuota íntegra, con los nuevos porcentajes establecidos por la reforma y con el límite de 1.500.000 de pesetas.
- 3) *La propuesta del Proyecto de Reforma del IRPF.* Se corresponde con la propuesta presentada por el ejecutivo, donde se declara exenta la renta imputada a la vivienda y se permite la deducción tanto de los intereses como del principal del préstamo hipotecario sobre la cuota íntegra, de unos porcentajes que varían para los dos primeros años, como ya hemos descrito en páginas anteriores, y con un límite de 1.500.000 de pesetas.

A la vista del Cuadro núm. 2 podemos sacar algunas conclusiones, que no pretenden ser representativas, puesto que no podemos generalizar, dada la multitud de distintas opciones que pueden presentarse, pero que sin embargo son significativas.

En el primer caso, observamos que la mejor opción es la llevada a cabo por el Proyecto de Reforma, seguida por la de la propuesta de la Comisión. Este resultado podría encontrar su lógica si tenemos en cuenta que nos encontramos con una renta media-baja, donde el límite del 30 por ciento sobre la base liquidable, una vez deducidos los rendimientos negativos del capital inmobiliario, hace que la base sobre la que aplicar el 15 por ciento de deducción sea reducida, y que por lo tanto se pierda una gran parte del incentivo fiscal a la vivienda, sobre todo en los primeros años, de mayor desembolso.

En el segundo caso sigue siendo más favorable el Proyecto de Reforma, puesto que el límite de 1.500.000 de pesetas es mayor que el 30 por ciento de la base liquidable para este nivel de renta, notándose en los primeros años, donde los porcentajes son mayores (25 y 15 por ciento sobre 750.000 pesetas) que en los siguientes años (20 y 10 por ciento sobre 750.000) y las cantidades a desgravar son mayores. Sin embargo, ahora la peor opción es la propuesta por la Comisión, dado que el no considerar los intereses, se está perdiendo una importante desgravación.

Por último, los resultados de este tercer caso nos revelan que la mejor opción es la de antes de la Reforma. Esto se hace evidente sobre todo a partir de bases liquidables que superen los 5.000.000 de pesetas, puesto que a partir de este momento es más ventajoso el límite del 30 por ciento sobre la base liquidable que el límite de 1.500.000. Lo anteriormente expuesto parece, a primera vista, que va a producir unos efectos de mejora redistributiva, puesto que beneficia en mayor medida a los niveles de renta más bajos, frente a las rentas altas.

Cuadro 2
La Desgravación en Vivienda. Análisis Comparativo

Año	Cuota	Intereses	Amortización	Deducción hasta 1998	Deducción propuesta	Deducción en 2000
-----	-------	-----------	--------------	----------------------	---------------------	-------------------

					Comisión	(1)
Caso 1						
1	823,702	480,000	343,702	152,233	300,000	300,000
2	823,702	459,378	364,324	130,824	91,081	198,555
3	823,702	437,518	386,184	129,732	77,237	157,370
4	823,702	414,347	409,355	128,572	81,871	157,370
5	823,702	389,786	433,916	127,345	86,783	157,370
6	823,702	363,751	459,951	126,044	91,990	157,370
7	823,702	336,154	487,548	124,663	97,510	157,370
8	823,702	306,901	516,801	123,200	103,360	157,370
9	823,702	275,893	547,809	120,596	109,562	157,370
10	823,702	243,025	580,677	115,501	116,135	157,370
11	823,702	208,184	615,518	110,101	123,104	157,370
12	823,702	171,253	652,449	104,377	130,490	157,370
13	823,702	132,106	691,596	98,309	138,319	157,370
14	823,702	90,610	733,093	91,877	146,619	157,370
15	823,702	46,624	777,077	85,059	152,708	157,370
Total	12,355,530	4,355,530	8,000,000	1,768,433	1,846,768	2,544,368
Caso 2						
1	1,235,553	720,000	515,553	260,160	300,000	300,000
2	1,235,553	689,067	546,486	227,715	136,622	260,333
3	1,235,553	656,278	579,276	224,600	115,855	198,555
4	1,235,553	621,520	614,032	221,298	122,806	198,555
5	1,235,553	584,678	650,874	217,798	130,175	198,555
6	1,235,553	545,627	689,926	214,089	137,985	198,555
7	1,235,553	504,231	731,322	210,156	146,264	198,555
8	1,235,553	460,352	775,202	205,987	152,520	198,555
9	1,235,553	413,840	821,713	198,927	157,171	198,555
10	1,235,553	364,537	871,016	189,068	162,102	198,555
11	1,235,553	312,275	923,277	178,616	167,328	198,555
12	1,235,553	256,879	978,675	167,535	172,868	198,555
13	1,235,553	198,159	1,037,394	156,292	178,739	198,555
14	1,235,553	135,915	1,099,638	143,344	184,964	198,555
15	1,235,553	69,937	1,165,616	130,147	191,562	198,555
Total	18,533,295	6,533,295	12,000,000	2,945,732	2,456,961	3,141,552
Caso 3						
1	2,471,106	1,440,000	1,031,106	505,883	300,000	300,000
2	2,471,106	1,378,134	1,092,973	434,231	238,946	300,000
3	2,471,106	1,312,555	1,158,551	444,068	190,855	300,000
4	2,471,106	1,243,042	1,228,064	454,494	197,806	300,000
5	2,471,106	1,169,358	1,301,748	465,547	205,175	300,000
6	2,471,106	1,091,252	1,379,853	477,263	212,985	300,000
7	2,471,106	1,008,461	1,462,644	489,682	221,264	300,000
8	2,471,106	920,703	1,550,403	476,678	225,000	300,000
9	2,471,106	827,678	1,643,427	456,771	225,000	300,000
10	2,471,106	729,074	1,742,032	428,669	225,000	300,000
11	2,471,106	624,552	1,846,554	396,442	225,000	300,000
12	2,471,106	513,759	1,957,348	360,433	225,000	300,000
13	2,471,106	396,318	2,074,789	322,265	225,000	300,000
14	2,471,106	271,830	2,199,276	281,807	225,000	300,000
15	2,471,106	139,874	2,331,232	238,922	225,000	300,000
Total	37,066,59	13,066,590	24,000,000	6,233,155	3,367,032	4,500,000

(1) sin mínimo familiar

2.3- Ayudas Fiscales para la Vivienda en Alquiler

La mejora del tratamiento fiscal de la vivienda en alquiler era algo necesario, desde una perspectiva estrictamente distributiva. Ciertamente no tenía mucho sentido la existencia de beneficios fiscales para los adquirentes de una vivienda en propiedad, mientras que aquellas familias cuyas rentas no

alcanzaban para comprar una vivienda, no tuviesen ninguna bonificación por el pago de sus alquileres. Aparece entre las principales líneas de cambio destinadas a adecuar la política fiscal de la vivienda a las necesidades a largo plazo que proponía la Comisión de Expertos (1992, pág.110) cuando aconsejaba disminuir la ausencia de neutralidad fiscal con relación al régimen de tenencia en propiedad de la vivienda, de forma que no queden fuertemente favorecidos, como hasta ahora ha sido, frente a los que alquilan.

En el Cuadro núm.3 se pueden analizar los datos referidos a la deducción por alquiler de vivienda habitual para los cuatro primeros años de vigencia de esta deducción. Cuando han pasado ocho ejercicios en vigor, la deducción de gastos por alquiler va a desaparecer con la entrada en vigor de la nueva Reforma del IRPF de 1998. Las razones aducidas para su eliminación del cómputo de deducciones es que pierde su sentido en las condiciones del nuevo impuesto, puesto que en el cálculo de la renta destinada a la cobertura de las necesidades básicas del sujeto y de su familia se valoran todos los gastos necesarios para esa cobertura en condiciones mínimas pero razonables, y en esos gastos se incluyen, inevitablemente como una de sus partidas más destacadas los de vivienda. Resulta, por tanto, según este criterio, innecesaria la deducción para computar ese gasto.

Cuadro 3
Deducción por Alquiler de Vivienda Habitual

Año	Beneficiarios		Importe (millones ptas.)		Importe Medio		Beneficiarios/ T. Contribuyentes	Importe/ T. Deducciones
	Total	Var.	Total	Var.	Total	Var.		
1992	399.910		17.468		43.680		3,24%	2,02%
1993	450.707	12,7%	20.917	19,7%	46.409	6,2%	3,52%	2,30%
1994	604.330	34,1%	30.026	43,5%	49.685	7,1%	4,43%	2,88%
1995	655.713	8,5%	37.290	24,2%	56.869	14,5%	4,63%	3,07%

Fuente: Memorias de la Administración Tributaria, varios años. Elaboración propia.

La Comisión para la Reforma del IRPF (1998, pág.173) propone, en consecuencia, que la deducción por alquiler de vivienda se integre en el mínimo personal y familiar de exención que reduce la base imponible de este tributo, al haberse integrado el gasto necesario por ese concepto entre los que computan para ese mínimo.

Sin embargo, aunque en principio no estaba previsto, el Gobierno ha decidido establecer una compensación para quienes pierdan por la desaparición de la actual deducción por alquiler de vivienda. De este forma se añade complejidad a un impuesto que se pretendía desde el principio fuese simple, porque ha pesado mas el propósito de que nadie resulte perjudicado. El método se establecerá en la Ley de presupuestos .

Bibliografía

- Congressional, Budget Office (1983): *Revision the Individual Income Tax*, julio, Washington.

- Hendershott, P. H. y Hu, Ch.S. (1981): Inflation and Extraordinary Returns on Owner-Occupied Housing: Some Implications for Capital Allocation and Productivity Growth, *Journal of Macroeconomics*, vol. 3 núm.2, págs. 177-203.
- Ministerio de Economía y Hacienda: *Memoria de la Administración Tributaria*, varios años.
 - (1998): *Informe de la Comisión para el Estudio y Propuesta de Medidas para la Reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*.
- Ministerio de Obras Públicas y Transportes (1992): *Comité de Expertos. Informe para una Nueva Política de Vivienda*.
- Musgrave, R. A. y Musgrave, P. B. (1991): *Hacienda Pública: Teórica y Aplicada*, 50 ed., McGraw-Hill.
- Noto, N. A. (1980): Tax and Financial Policies for Owner-Occupied Housing in the 1980s en Montgomery & Marshall (eds.): *Housing Policy for the 1980s*, Lexington Books, Toronto, págs. 3-36.
- Robinson, R. (1978): *Housing Economics and Public Policy*, McMillan, Londres.
- Rosen, H. S. (1987): *Manual de Hacienda Pública*, Ariel Economía, Barcelona.
- Villani, K. (1982): The Tax Subsidy to Housing in an Inflationary Environment: Implications for After Tax Housing Cost en Sirmans, C.F. (ed.): *Research in Real Estate*, op. cit. págs.31-86.
- Wolf (1970): The White Paper: Tax Treatment of Principal Residences, *Canadian Tax Journal*, vol. 18, núm. 3, págs. 263-268.