

## **La reducción temporal del IVA a la compra de vivienda nueva es positiva, pero insuficiente**

martes, 30 de agosto de 2011

- **El Consejo de Ministros del pasado viernes 19 de agosto aprobó la reducción del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) del 8% al 4% para las compraventas de vivienda nueva (primera transmisión) que se formalicen entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011.**
- **El G14 considera que es una medida positiva, porque (i) reduce a la mitad el desembolso inicial que debe realizar el comprador, (ii) incentiva la compra de vivienda y (iii) contribuye a absorber el stock de viviendas nuevas sin vender...**
- **... pero insuficiente, porque (i) su carácter temporal limita su impacto, (ii) coexiste con la promesa electoral de recuperar la deducción por adquisición de vivienda habitual y, sobre todo, (iii) no garantiza la materialización de la compra de la vivienda...**
- **... pues actúa en un contexto de restricción de acceso al crédito, dudas sobre el ajuste realizado hasta ahora del precio de la vivienda e incertidumbre sobre el comportamiento futuro de la renta de las familias.**
- **El relanzamiento del mismo pasa por la adopción de medidas encaminadas a mejorar el acceso a la financiación de particulares y empresas promotoras-constructoras (en este último caso, a través de un papel más activo del Instituto de Crédito Oficial), y por mejorar las expectativas laborales y de renta de las familias.**

El Consejo de Ministros del pasado viernes 19 de agosto aprobó la reducción del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) del 8% al 4% para las compraventas de vivienda nueva (primera transmisión) que se formalicen entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011. Aunque esta reducción llega 13 meses después de que se hiciese todo lo contrario -recordemos que, en julio de 2010, el IVA aplicable a compras de vivienda nueva se elevó del 7% al 8%-...

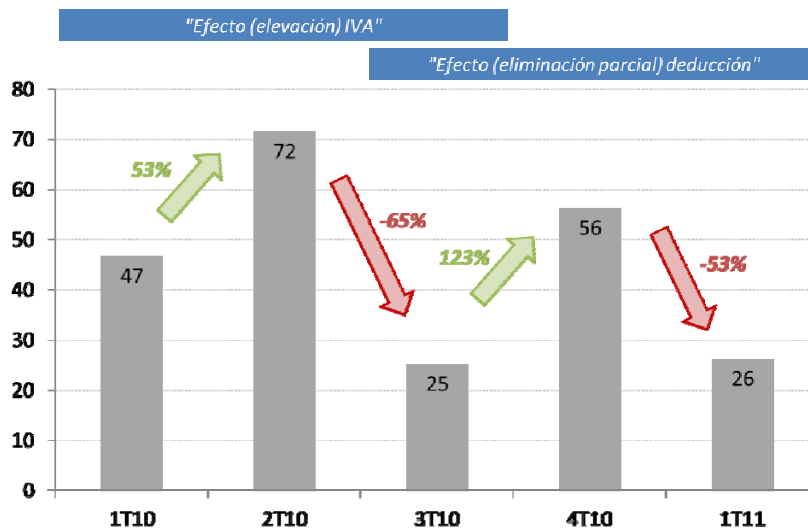
- el desplome de las compraventas de viviendas: en el 1T11 tan sólo se vendieron 74.540 viviendas en total, lo que representó la mitad de las vendidas en el 4T10<sup>1</sup> y un 30% de las que se vendían antes del inicio de la crisis.
- y el incremento del stock de viviendas nuevas sin vender: lejos de reducirse, el elevado volumen de viviendas sin vender se incrementó en el 1T11 y supera ya las 700.000 unidades (2,7% del total de parque residencial). El hecho de que se incremente y/o se mantenga en niveles elevados, no sólo retrasa la reactivación de la actividad residencial (los visados de viviendas de nueva construcción llevan 2 años estancados en mínimos históricos), sino que también dificulta el normal funcionamiento del flujo del crédito para todo tipo de

---

<sup>1</sup> Hay que tener en cuenta que el volumen de transacciones de viviendas del 4T10 estuvo condicionado por el adelantamiento de decisiones de compra ante la eliminación parcial de la deducción por adquisición de vivienda habitual el 1 de enero de 2011.

actividad productiva (bancos y cajas acumulan en sus balances –entre suelos y viviendas- cerca de 70.000 millones de euros).

### **Miles de transacciones de viviendas nuevas**



*Fuente: elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento*

... justifican esta decisión. De hecho, el principal partido de la oposición se ha mostrado favorable a la medida e incluso ha anunciado que, si gana las próximas elecciones generales, la prolongará 1 año más, aunque sólo para la compra de vivienda habitual y estableciendo un precio máximo a la misma.

El G14 considera que esta medida es positiva, porque...

- Reduce a la mitad el desembolso inicial que deber realizar el comprador. Por ejemplo, en el caso de una vivienda valorada en 200.000 €, el comprador pagaría 8.000 € en concepto de este impuesto y no los 16.000 € que pagaba hasta ahora.
- Incentiva la compra de vivienda. Ya el año pasado se puso de manifiesto la sensibilidad de la demanda de viviendas a los incentivos fiscales. El incremento de 1pp del IVA en julio de 2010, por ejemplo, adelantó decisiones de compra e incrementó las transacciones de vivienda nueva en un 53%T. Sin embargo, en esta ocasión, más que incrementar significativamente el nº de transacciones totales, lo que resulta más probable es que se produzca una sustitución de vivienda usada por nueva. Y es que, con la reducción del IVA (4pp), la vivienda nueva se vuelve más atractiva que la vivienda usada, pues, al ajuste acumulado del precio (desde el máximo hasta 2T11 han corregido un 15,5% y 17,3%, respectivamente), se une este ahorro fiscal.
- Apenas impactará en la recaudación de IVA, pues, tal y como apuntó la vicepresidenta del Gobierno y Ministra de Economía, "una vivienda que no se vende supone un ingreso cero".

- Contribuye a absorber el stock de viviendas nuevas sin vender, tanto el acumulado por promotores inmobiliarios, como por entidades bancarias. Si bien, no hay que olvidar la desigual distribución geográfica del mismo, ya que, en términos relativos a la totalidad de su respectivo parque residencial, se concentra especialmente en La Rioja (4,7%), Castilla-La Mancha (4,5%), C. Valenciana (4,3%), Canarias (3,9%) y R. Murcia (3,7%).

... pero resulta insuficiente porque...

- Su carácter temporal (4 meses) limita su impacto sobre el presumible aumento del nº de compraventas de vivienda nueva y, por tanto, sobre el ritmo de absorción del stock sin vender. Si la compraventa de viviendas nuevas se incrementase en un 50% para lo que resta de año, el stock se reduciría hasta las 676.000 unidades (3% menos que en el escenario base), nivel que seguiría siendo elevado y que apenas impulsaría la iniciación de viviendas y la creación de empleo en el sector.

**Estimación del impacto de la reducción del IVA en ventas y stock sin vender a cierre de 2011**

	Ene-ago 2011	Sep-dic2011	Total
<b>Ventas de viviendas</b>			
Esc. Base	80.000	40.000	120.000
Esc. mpacto ↘ VA	80.000	60.000	140.000
<b>Certificados de finalización de viviendas (CFO)</b>			
Esc. Base			124.000
Esc. mpacto ↘ VA			124.000
<b>Estimación stock viviendas nuevas sin vender</b>			
Esc. Base			697.000
Esc. mpacto ↘ VA			676.000

*Fuente: elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento*

- Coexiste con la promesa electoral del principal partido de la oposición de recuperar la deducción por adquisición de vivienda habitual, lo que podría posponer la decisión de compra al momento en el que se restaure<sup>2</sup>, pues el ahorro es mucho más relevante que el que se obtiene con la reducción del IVA.
- No garantiza la materialización de la compra de la vivienda, pues actúa en un contexto de...
  - restricción de acceso al crédito, la Encuesta de Préstamos Bancarios de Banco de España correspondiente a julio indicaba un endurecimiento, mayor del previsto, de los criterios de concesión de préstamos hipotecarios vivienda en el 2T11 y, lo que es más importante, un mantenimiento de las tensiones de cara al siguiente trimestre.

<sup>2</sup> Aunque se ha comunicado que su restauración se realizaría con carácter retroactivo al periodo en el que no se aplicó, la incertidumbre sobre su materialización puede llevar a que se posponga el momento de la compra de la vivienda.

- dudas sobre el ajuste realizado hasta ahora del precio de la vivienda, pues en función de la fuente empleada, la corrección desde el máximo hasta el 2T11 oscila entre el 16 y el 22% a nivel nacional.
- incertidumbre sobre la evolución futura de la renta de las familias, variable muy condicionada por el comportamiento del mercado laboral. Según la EPA del 2T11, la tasa de paro se situó en el 20,9% -y es previsible que, en los próximos años, se mantenga enquistada por encima del 20%-, siendo superior al 30% para el colectivo de población en edad de emancipación y, por lo tanto, potencial comprador de vivienda.

En conclusión, aunque la reducción del IVA puede contribuir a dinamizar un sector muy castigado por la crisis, el relanzamiento del mismo pasa por la adopción de medidas encaminadas a mejorar el acceso a la financiación de particulares y empresas promotoras-constructoras (en este último caso, a través de un papel más activo del Instituto de Crédito Oficial), y por mejorar las expectativas laborales y de renta de las familias.