

PROPUESTAS DEL SECTOR INMOBILIARIO SOBRE MEDIDAS INCENTIVADORAS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER

El objetivo de promover la incorporación del actual 'stock' de vivienda nueva sin vender al mercado de alquiler, requiere necesariamente para su viabilidad la aprobación de determinados ajustes fiscales, reivindicados por nuestro colectivo continuamente y que podrían resumirse en las siguientes propuestas:

1. Permitir con carácter opcional la sujeción del arrendamiento de viviendas al tipo súper reducido del 4%, de IVA, a elección del promotor inmobiliario que interviene en la operación como sujeto arrendador

Esta medida permitiría al promotor inmobiliario, que actúa como arrendador de la vivienda, evitar la compleja aplicación de la regla de la prorrata y poder deducirse el IVA soportado. Actualmente, viviendas que no encuentran comprador podrían ser destinadas al arrendamiento, pero la fiscalidad aplicable desincentiva y prácticamente hace inviables este tipo de operaciones. Además, debe tenerse en cuenta que esta medida incrementaría la recaudación fiscal.

2. Considerar como "primera transmisión" a efectos de IVA la posterior transmisión por parte del promotor inmobiliario de la propiedad de la vivienda que haya sido destinada al arrendamiento

Si transcurridos dos años desde el alquiler de la vivienda, ésta no es finalmente adquirida por el arrendatario, tendrá la consideración de segunda transmisión y tributará por ITP; no resultando deducible el IVA soportado y añadiendo costes adicionales al promotor inmobiliario que hacen inviable la operación de arrendamiento, tanto

por el efecto directo de la no deducibilidad del IVA soportado por la adquisición o construcción de la vivienda objeto del arrendamiento, como por el efecto indirecto derivado de la aplicación de la Regla de Prorrata.

Esta medida es neutral desde el punto de vista de la recaudación fiscal.

3. Aceptar que la entrega al promotor inmobiliario de una vivienda de segunda mano como parte del pago del precio de una vivienda de nueva construcción este sujeta a IVA y exenta de ITP y, a su vez, la posterior venta de esa vivienda usada este también sujeta a IVA.

Ello potenciaría la aceptación de este tipo de operaciones por parte del promotor inmobiliario, al permitir deducirse el IVA soportado; facilitaría la compra de vivienda nueva dinamizando el mercado, mejoraría la eficacia energética de las viviendas antiguas y supondría mayores ingresos fiscales a medio plazo como consecuencia del incremento de valor en la transmisión que realice el promotor inmobiliario.

Esta medida es neutral desde el punto de vista de la recaudación fiscal.

Estas medidas, que no hacen sino corregir distorsiones fiscales pero que en su conjunto no suponen reducción de la recaudación fiscal, supondrían unos incentivos suficientes para que cualquier promotor inmobiliario pudiera permitirse poner a disposición del mercado de alquiler, las viviendas que tiene en stock.

En Alicante, a 3 de noviembre de 2.009