

DOCUMENTOS

**EL SECTOR PÚBLICO Y LA INVERSIÓN EN VIVIENDA:
LA DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN
VIVIENDA HABITUAL EN ESPAÑA**

Autores: *Francisco Adame Martínez*
José Ignacio Castillo Manzano
Lourdes López Valpuesta

DOC. N.º 17/04



INSTITUTO DE
ESTUDIOS
FISCALES

N.B.: Las opiniones expresadas en este documento son de la exclusiva responsabilidad de los autores, pudiendo no coincidir con las del Instituto de Estudios Fiscales.

ÍNDICE

1. EL COMPORTAMIENTO DEL INVERSOR Y LA INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO
 - 1.1. El efecto expulsión
 - 1.2. Incentivos fiscales a la inversión privada
 - 1.3. El ratio "q" y el efecto de los impuestos
2. LA INVERSIÓN EN VIVIENDAS
 - 2.1. El precio del suelo
3. LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDAS
 - 3.1. Estudio especial de la deducción por inversión en vivienda habitual
 - 3.1.1. Concepto de vivienda habitual
 - 3.1.2. Base máxima e importe de la deducción

BIBLIOGRAFÍA

A diferencia de lo que ocurre en otros países, en España las familias prefieren mayoritariamente la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler. Y ello no sólo responde al deseo de cubrir las necesidades de alojamiento, porque la familia concibe la compra de una vivienda no sólo como algo necesario sino, ante todo, como una importante inversión para hacer un patrimonio familiar. Esta tendencia viene motivada en parte por la coyuntura económica que ha facilitado enormemente la posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad a familias para las que hace unos cuantos años sería impensable plantearse tal posibilidad. Los factores que más han animado a las familias españolas a decidirse por la compra de una vivienda han sido el incremento de la renta disponible y el importante descenso de los tipos de interés experimentado en los últimos años. Esta caída en los tipos ha motivado un incremento en la oferta de créditos por las entidades bancarias. Hay un dato que nos da una idea de la importancia que tiene en la actualidad la inversión en vivienda para las familias españolas. Según un reciente estudio del Banco de España sobre la evolución de los precios de la vivienda entre 1976 y 2002, que cita datos del Ministerio de Fomento y la sociedad Tecnigrama, la vivienda absorbe en España dos tercios de la riqueza total familiar y constituye la garantía de un tercio de los activos totales de las entidades de crédito españolas.

Todo ello en parte está motivado por el importante papel que ha ido adquiriendo la vivienda como valor refugio frente a otros activos. La situación de crisis económica internacional que hemos vivido recientemente, de la que afortunadamente comenzamos a salir (y eso que España ha sido uno de los países que menos se ha visto afectado por dicha crisis) ha motivado que el dinero se haya refugiado en la compra de bienes inmuebles. La inestabilidad que se ha apoderado de las Bolsas internacionales ha motivado una salida de importantes cantidades de dinero que han terminado invertidas en el mercado inmobiliario, que ha tenido un comportamiento radicalmente distinto al de las Bolsas y por supuesto siempre al alza. Sin duda, se puede afirmar que las inversiones más rentables en los últimos años en España han sido las realizadas en bienes inmuebles. Todos estamos acostumbrados en nuestro entorno a comentarios continuos sobre lo que han subido los pisos en toda España. Según el citado estudio del Banco de España, los precios de la vivienda en Madrid y Barcelona supondrían entre un 160% y un 180% del promedio para España comparados con un 20% o 40% en los municipios de menos de 20.000 habitantes o hasta 500 mil respectivamente. Los precios se han multiplicado por 16 en términos nominales en el periodo considerado, aunque "sólo" se han doblado en términos reales (suponen en estos momentos 3,5 veces la renta bruta disponible media familiar). Pero el crecimiento de los precios no ha sido uniforme en el período antes citado. De hecho, se han intercalado periodos de fuerte aumento de precios (entre 1977/79, 1986/91 y 1998/2002) con otros de inflación más moderada o incluso estancamiento. A veces resulta difícil entender cómo pueden producirse porcentajes anuales de subida tan espectaculares. Es cierto que existe mucha demanda, pero también la oferta es fuerte. Ahora bien, la oferta de suelo es escasa y quizás sea esa la clave que pueda explicar la situación a la que hemos llegado.

Y hay que citar todavía un último factor que explica el interés de las familias por invertir en la compra de la vivienda. Nos referimos a las importantes ventajas fiscales que se contemplan para dicha inversión en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En las páginas que siguen explicaremos, desde un punto de vista teórico, la influencia de las políticas del Sector Público en la inversión privada, centrándonos en la inversión en vivienda. Y dado que uno de los factores que influyen en dicha inversión son, como ya se ha comentado, las ventajas fiscales, estudiaremos el régimen actual de la deducción por inversión en vivienda habitual en España.

Pero debemos advertir que el objeto de este trabajo no es examinar la política pública de viviendas en España o el estado actual del mercado de la vivienda en España o las razones que explican la subida del precio de la vivienda en nuestro territorio. Se trata de ofrecer un marco teórico previo para el análisis detallado de un instrumento fiscal que ha influido significativamente en la adquisición de vivienda en España: la deducción por inversión en vivienda habitual.

1. EL COMPORTAMIENTO DEL INVERSOR Y LA INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

1.1. El efecto expulsión

A la hora de estudiar el comportamiento del inversor, se debe tener en cuenta el papel del sector público con sus políticas monetarias y fiscales. En los análisis IS-LM se muestra que los efectos de una política fiscal sobre la inversión eran indirectos y desfavorables.

Un aumento del gasto público con el fin de incrementar la demanda agregada elevaría el tipo de interés (r) y desplazaría el gasto en inversión privada (I). Este efecto expulsión o desplazamiento supone una neutralización de los efectos que se habían propuesto con esa política económica. Además, cuando la curva LM es vertical, es decir, en el caso clásico de la demanda de dinero (L), una expansión fiscal que desplace la curva IS hacia fuera, eleva los tipos de interés, pero no la renta (Y). El gasto público desplaza al gasto privado en inversión en la misma cuantía, como se puede observar en el gráfico 1. El caso clásico se da cuando la demanda de dinero es totalmente insensible al tipo de interés ($L = kY - hr$, siendo $h = 0$), de forma que el multiplicador keynesiano de la política fiscal es nulo:

$$\gamma = \frac{\frac{1}{1-c(1-t)}}{1 + \frac{kb}{h[1-c(1-t)]}} = 0$$

Siendo:

c = propensión marginal al consumo.

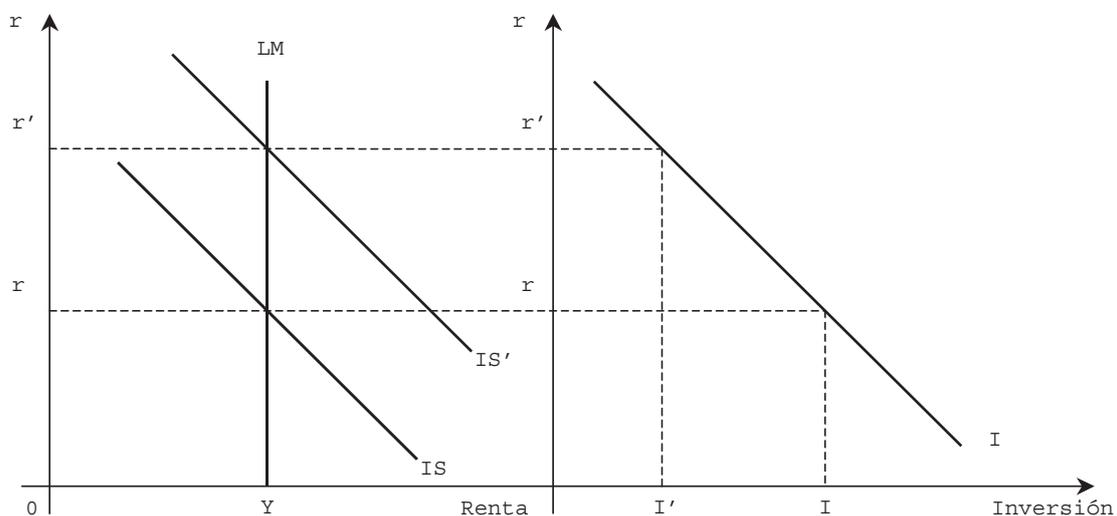
t = coeficiente medio del impuesto sobre la renta.

k = sensibilidad de la demanda de dinero a la renta.

h = sensibilidad de la demanda de dinero al tipo de interés.

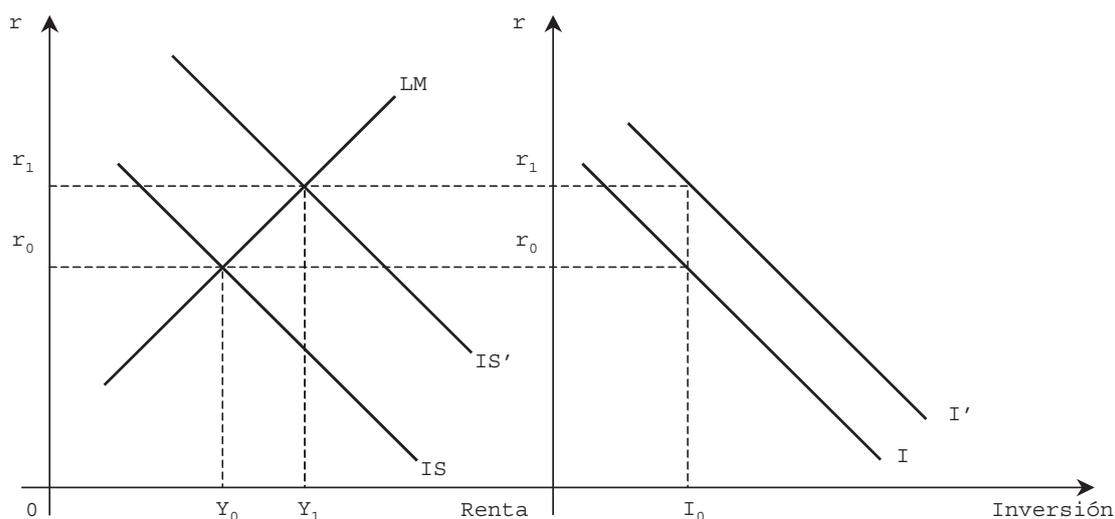
b = sensibilidad de la demanda de inversión privada al tipo de interés siendo $I = \bar{I} - br$.

GRÁFICO 1



Sin embargo, si se combina una política fiscal expansiva, por ejemplo un aumento del gasto público, con una política tributaria consistente en una desgravación fiscal a la inversión para estimularla (que aumentaría el componente autónomo de la inversión $I = I + \Delta \bar{I}$), pueden evitarse los efectos desfavorables de la política fiscal sobre la inversión. El aumento del gasto público estimula la demanda agregada, aumentando tanto la renta como el tipo de interés, lo que incrementa el coste del capital para el usuario. El papel de la desgravación estatal a la inversión es neutralizar el aumento en el coste del capital. En el gráfico 2 aparece recogido este ejemplo.

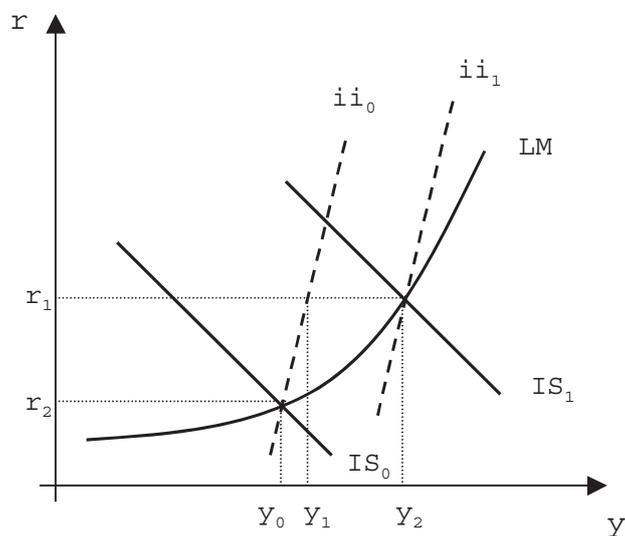
GRÁFICO 2



Asimismo, las medidas de política fiscal expansivas pueden estimular más que desplazar los gastos en inversión privada, aun ignorando los cambios en el tratamiento tributario de la inversión. Esto se debe a que las políticas fiscales expansivas incrementarán el nivel de producción-renta y, por tanto, estimularán la inversión por medio del mecanismo del acelerador. Si se amplía el modelo IS-LM estático, y se supone que la inversión está en función del tipo de interés y de la producción-renta, el efecto de un aumento de los gastos del gobierno sobre la inversión ya no es inequívoco.

En el gráfico 3 se observan las condiciones bajo las cuales un incremento en el gasto público lleva a un aumento en la inversión.

GRÁFICO 3



En este gráfico aparecen representadas las líneas isoinversión (i_0, i_1), que son las combinaciones de renta y tipo de interés para las que el nivel de inversión se mantiene constante. Las pendientes de las líneas i pueden obtenerse diferenciando la función de inversión [$I = f(r, y)$], manteniendo I constante:

$$dI = 0 = (\partial I / \partial r) dr + (\partial I / \partial y) dy, \text{ de modo que:}$$

$$(dr/dy)_i = -(\partial I / \partial y) / (\partial I / \partial r).$$

De lo anterior se deduce que la pendiente de estas líneas i es positiva, puesto que $(\partial I / \partial y) > 0$ y $(\partial I / \partial r) < 0$. Además, un aumento en la inversión supone desplazarse a una curva i situada más a la derecha (un aumento en y con r constante sube el nivel de inversión, ya que $\partial I / \partial y > 0$).

En el gráfico se puede observar que, a partir de un equilibrio inicial (y_0, r_2) , la línea i_0 es más rígida que la curva LM, y por tanto, un desplazamiento ascendente de la curva IS desde IS_0 hasta IS_1 debido a una política fiscal expansiva llevará a un nivel más alto de inversión. En general, si se adoptan medidas expansivas de política fiscal cuando la economía se haya inactiva, y el punto inicial de equilibrio se encuentra en un tramo relativamente elástico de la curva LM, el movimiento de (y_0, r_2) a (y_2, r_1) entrañará un significativo aumento de y en relación con r y, por consiguiente, es probable que se incremente la inversión. Pero si la expansión empieza en la parte relativamente rígida de la LM, el aumento de r será considerable en relación con el de y , y es más probable que la inversión baje.

Por tanto, una política fiscal expansiva en un periodo de relativa inacción en la economía, se complementará con un aumento en la inversión. El efecto del aumento en r que tiende a disminuir el stock de capital óptimo sería contrarrestado por el efecto del incremento en y , de manera que el stock de capital óptimo aumenta. Esta conclusión refuerza el punto de vista de que la política fiscal expansiva será más efectiva para cambiar la producción de equilibrio y el desempleo cuando la economía se encuentra estancada y el desempleo en niveles altos.

Como muestra de los trabajos que intentan analizar la influencia del sector público en la inversión, se puede citar el modelo de la tasa impositiva efectiva de Feldstein (1982). Este modelo parte del supuesto de que las estructuras impositivas y las altas tasas de inflación interactúan desalentando la inversión, y proporciona una forma alternativa de examinar los efectos de los impuestos en la inversión.

La naturaleza de la interacción es compleja y opera a través de diferentes canales. Por ejemplo, mientras que las tasas de interés nominales pueden ser muy altas, la traducción de los costes de los intereses nominales en el cálculo de los beneficios objeto de imposición ha provocado, según este autor, que las tasas de interés netas de impuestos que las empresas pagan sean de hecho negativas. Obviamente, este fenómeno favorecía la tasa de inversión. Por otra parte, la existencia de límites a la deducción por depreciación, que a su vez está basada en el coste original de los activos, provoca, con una alta tasa de inflación, que más empresas vean reducidas sus posibilidades de reemplazamiento. El efecto de la inflación sobre los incentivos a invertir depende de los dos efectos de dirección opuesta presentados con anterioridad.

La interacción entre la estructura impositiva y la inflación puede ser vista de una manera mucho más simple y directa, a saber, el efecto combinado de los costes por depreciación, la imposición de las ganancias de capital nominales y otros impuestos, elevan la tasa impositiva efectiva que recae sobre los ingresos de capital que pagan las corporaciones y propietarios de éste. Este hecho reduce la tasa neta real de retorno de los suministradores últimos de capital, lo que disminuye los incentivos al ahorro y distorsiona el flujo de éste, apartándolo de la inversión fija en bienes de equipo. Si se parte de la hipótesis de que los individuos dividen sus ingresos entre consumo y ahorro, y estos últimos se destinan a inversión residencial, inversión en mercaderías e inversión en plantas y equipo, Feldstein mantiene que el determinante fundamental de la canalización de esos recursos a inversión fija no residencial, es la tasa real de retorno neta de impuestos.

La especificación básica del modelo relaciona el ratio inversión neta real (I^n) respecto al producto nacional bruto (Y_t), con la tasa real de retorno neta de impuestos (RN) y una medida de la utilización de la capacidad (UCAP), concretamente:

$$\frac{I_t^n}{Y_t} = a_0 + a_1 RN_{t-1} + a_2 UCAP_{t-1} + u_t.$$



En la que u_t es el error aleatorio y $t-1$ el retardo que refleja el retraso entre que se toma la decisión y se fabrica o se entrega. Es conveniente destacar en esta expresión que el stock de capital pasado no está incluido entre las variables independientes.

Los resultados de las estimaciones de este modelo destacan la importancia de la tasa real de retorno neta de impuestos, variable que recoge el efecto de la inflación sobre la inversión así como el de la estructura impositiva. Este modelo presenta importantes diferencias respecto al modelo neoclásico. La primera de ellas es que la variable precio en este último está definida como un concepto marginal mientras que la tasa real de retorno neta de impuestos está basada en el cálculo de medias. Otra importante diferencia es que el modelo de la tasa impositiva efectiva relaciona la inversión neta directamente con las variables independientes de las que depende, mientras que el modelo neoclásico realiza un proceso que se podría denominar de dos etapas, esto es, determina en primer lugar las condiciones necesarias para la maximización de la riqueza neta y, en segundo lugar, el output y empleo por una parte y el stock de capital por otra, son determinados por alguna clase de proceso.

Otra controversia interesante sobre el papel del sector público y sus políticas para el incentivo de la inversión, es la que intenta determinar cuál es el tipo impositivo que ejerce una mayor influencia sobre el comportamiento inversor de las empresas. Si la hipótesis de restricciones financieras sugiere la conveniencia de la acumulación de liquidez por parte de las empresas como estímulo para aumentar la inversión, así como encaminar en esa dirección los incentivos fiscales a la misma, se debe determinar si el mejor incentivo es una disminución del tipo impositivo marginal o del tipo impositivo medio.

Este último gravamen ha recibido tradicionalmente menos atención pero, en la medida en que las imperfecciones del mercado se concretan en una mayor trascendencia de los recursos disponibles por la empresa, las medidas fiscales que modifiquen el tipo impositivo medio podrían alterar, no sólo la capacidad de autofinanciación de la empresa, sino también los elementos susceptibles de actuar de garantía subsidiaria, pudiendo el mencionado tipo impositivo adquirir incluso más relevancia que las actuaciones sobre el tipo marginal.

Pero se debe tener en cuenta, que no todas las empresas disponen de oportunidades de inversión rentables, con lo que las medidas fiscales impulsadas por el sector público para favorecer la acumulación de fondos propios por parte de las empresas pueden llevar a un proceso de sobreinversión, ya que es muy posible que los administradores de la empresa prefieran llevar a cabo inversiones no rentables, pero que favorezcan sus propios intereses, antes que destinar dichos recursos a la retribución de los accionistas.

1.2. Incentivos fiscales a la inversión privada

Los incentivos fiscales a la inversión privada constituyen la medida tributaria más utilizada para favorecer el crecimiento económico por parte de los estados capitalistas. Para estudiar estos incentivos se empleará la clasificación de los mismos propuesta por el profesor Lagares (1974). De esta forma, los incentivos fiscales se pueden incluir en dos grandes grupos, en función de que sus efectos recaigan sobre la eficiencia marginal de la inversión (1.º Grupo) o sobre los costes marginales de los fondos destinados a financiarla (2.º Grupo).

A. *Incentivos fiscales que afectan a la eficiencia marginal de la inversión*

A.A. Incentivos que buscan la disminución de los costes de la inversión

1) Exenciones de los impuestos que recaen sobre el precio de los bienes de capital (como pueden ser las exenciones que afectan a los derechos arancelarios de importación de bienes de capital).

2) Subvenciones públicas sobre el coste de los bienes de capital: tanto reales como virtuales (las subvenciones virtuales consisten en descuentos en los impuestos por realizar gastos de inversión).

A.B. Aumento en el valor actual de los rendimientos esperados

1) Incentivos que afectan a los ingresos brutos esperados de la inversión: mejora en las expectativas del producto, subvenciones periódicas sobre ingresos, producción o costes, o ingresos mínimos garantizados.

2) Incentivos que afectan a los costes esperados: suministro subvencionado de inputs o exenciones de impuestos sobre los precios de los inputs.

3) Incentivos que afectan a los impuestos pagados sobre los beneficios: ya sean sobre el tipo de gravamen o sobre la determinación de la renta gravable (amortizaciones, descuentos por intereses de capitales invertidos o compensación de pérdidas).

B. *Incentivos fiscales que afectan a los costes marginales de los fondos destinados a financiar la inversión*

B.A. Incentivos y políticas públicas que afectan al coste de los fondos disponibles, disminuyendo el coste de financiación de la inversión

1) Instrumentos de política monetaria que afecten a los tipos de interés del mercado.

2) Exenciones de impuestos en la formalización de créditos.

3) Exenciones de impuestos sobre emisión de acciones.

B.B. Ampliación de las disponibilidades de fondos de financiación

1) Incrementar los fondos externos disponibles. La administración pública puede conseguir este incremento mediante la concesión de préstamos a los inversores privados o aportando capital a determinados proyectos de inversión, a través de las múltiples vías que ofrece a este respecto la política monetaria.

2) Incentivos que afectan a los fondos internos disponibles, ya sean exenciones de impuestos o exenciones específicas por autofinanciación.

1.3. El ratio "q" y el efecto de los impuestos

La Teoría de la "q" de Tobin, que toma su nombre de su autor, parte de asumir que el objetivo de la empresa es maximizar el valor neto presente de sus acciones. La variable clave es la "q" definida como el ratio valor financiero de la empresa respecto al coste de reemplazamiento de sus activos. Así, si el ratio es superior a la unidad debería estimularse la actividad inversora y si es inferior a la unidad debería desanimarse.

Esta teoría encuentra sus primeros orígenes en la obra de Keynes ya que según este autor las revalorizaciones diarias de la bolsa de valores ejercen inevitablemente una influencia decisiva sobre la tasa de las inversiones crecientes; Esto se debe a que no tiene sentido crear una nueva empresa incurriendo en un gasto mayor que aquél a que se puede comprar otra igual ya existente, mientras que hay un incentivo para gastar en un nuevo proyecto lo que podría parecer una suma extravagante, si puede venderse en la bolsa de valores con una ganancia inmediata.

Antes de ser retomado por Tobin fue denominado ratio de evaluación "v" por Kaldor, y definido como la relación entre el valor de mercado de las acciones y el capital empleado por las corporaciones. Tanto "q" como "v" son básicamente la misma medida pero tienen distintos sentido y utilidad; así el ratio "q" es considerado un nexo de unión entre los mercados financieros y los mercados de bienes y servicios. En general la "q" ha tenido una perspectiva macroeconómica y ha sido relacionado con la inversión a nivel agregado. Por su parte, el ratio "v" tiene una perspectiva microeconómica y representa



un mecanismo, como el de precios, en la localización y equilibrio del flujo de fondos desde el sector no deficitario al sector deficitario de fondos para realizar inversiones. Esta teoría fue formulada inicialmente para cubrir la brecha existente entre los modelos de inversión y las decisiones financieras.

Una de las proposiciones teóricas básicas que motivaron el modelo es que la valoración de mercado de las acciones, compradas con el coste de reemplazamiento de los activos físicos que ellas representan, es el principal determinante de la nueva inversión, de manera que la inversión es estimulada cuando el capital es valorado en mayor medida en el mercado, que el coste de producirlo.

Un incremento en el valor de mercado de las acciones puede ocurrir como resultado de un incremento en la eficiencia marginal del capital, es decir, como resultado de un evento exógeno al sector financiero. Pero puede también suceder que el incremento en el valor de mercado de las acciones se deba a consecuencias propias del mercado financiero, esto es, a una reducción del rendimiento que los inversores requieren para mantener las acciones. Por tanto, el modelo recoge una conexión entre los eventos financieros, donde se puede incluir la política monetaria y la economía real.

De hecho, la conexión descrita es múltiple pues existen numerosas clases de capital físico y variados mercados en los que los activos existentes son valorados. El valor de dichos stocks nos ayuda a determinar la rentabilidad de la nueva producción, de la misma clase de capital o de sustitutos cercanos.

Un aspecto atractivo que posee la teoría "q" es que, al contrario que otros modelos implícitos, la ecuación de inversión que se deriva de ella no se ve afectada por la inestabilidad de las expectativas, pues son incorporadas a través de los datos del mercado financiero los cuales, en principio, incorporan las expectativas de las variables relevantes en la decisión de inversión.

Desde el punto de vista de las políticas públicas, el ratio "q" posee la virtud de permitir desarrollar un método para simular los efectos que, sobre el valor de mercado de los títulos y sobre los planes inversores de las empresas, tienen las distintas posibilidades fiscales, a través de lo que se ha dado en llamar la "q" fiscalmente ajustada. Para ello han de tenerse en cuenta las nuevas posibilidades que la utilización de este ratio abre en temas impositivos. En concreto, los impuestos personales o los incentivos a la inversión, cuyos efectos resultan difíciles de introducir en los modelos del acelerador flexible, encuentran en la teoría de la "q" de Tobin una metodología apta para su tratamiento. Otra ventaja adicional es que, dado que el ratio "q" puede fundamentarse en un esquema de optimización intertemporal, permite evaluar las consecuencias derivadas de los anuncios de medidas de política fiscal y comparar cambios permanentes respecto a cambios temporales en los parámetros de dichas políticas.

Por ejemplo, este ratio ha sido utilizado en la polémica para dirimir sobre la influencia de la imposición sobre dividendos en la inversión. En este campo, la evidencia empírica parece inclinarse por la hipótesis de que estos impuestos conllevan un efecto disuasorio sobre la inversión, rechazando la hipótesis de que un mayor gravamen sobre los dividendos incentiva la inversión empresarial al facilitar las retenciones de los beneficios por las empresas. Se llega así a una modificación del valor de equilibrio de la "q", pues la existencia de incentivos a la inversión o impuestos que graven a los dividendos o las ganancias de capital pueden conducir a un valor crítico distinto a la unidad.

En general este ratio se ha empleado para mostrar el campo de acción de las medidas fiscales tendentes a incrementar la inversión, por lo que no es difícil encontrar autores que se muestren partidarios de facilitar las inversiones mediante medidas que influyan sobre el precio de los bienes de capital, en lugar de actuaciones sobre el tipo de gravamen de los beneficios o de los dividendos.

2. LA INVERSIÓN EN VIVIENDAS

La construcción de viviendas constituye un porcentaje importante de la formación bruta de capital en todos los países. Las viviendas se caracterizan por ser bienes de consumo duradero

con un largo período de vida útil. La construcción de viviendas debe explicarse a partir de la desigualdad entre el fondo total deseado de viviendas y el fondo total existente de las mismas, y en función del ritmo al que se desea hacer desaparecer esa disparidad.

La inversión en viviendas, como toda inversión, tiene su origen en un desequilibrio entre el volumen existente de viviendas y el volumen que la población desea tener a su disposición. Pero el aislamiento de los factores que determinan dicho volumen deseado plantea un problema complejo. Los factores demográficos desempeñan, sin duda, un papel básico en la demanda de inversión de viviendas. El crecimiento de la población y las variaciones en la pirámide de edades afectan al número de unidades domésticas, que son un factor de primer orden en la determinación de la demanda de viviendas.

Además, modificaciones en la distribución de la población sobre el territorio nacional, mediante la migración interior, resultan de una importancia decisiva como estímulo a la demanda de viviendas, creando excesos de disponibilidades en unas zonas y nuevas necesidades en otras. También son elementos importantes, a la hora de explicar su demanda, su dimensión y los gustos de los consumidores. A largo plazo, los gustos relativos sobre las viviendas son susceptibles de profundos cambios.

El nivel de renta y empleo son variables especialmente relevantes para estimar la demanda de viviendas nuevas. La variable renta relevante en este caso es la renta permanente neta de impuestos, ya que la adquisición de una vivienda compromete fundamentalmente a las rentas futuras. Un aumento en el nivel de renta que se considere permanente induce a un incremento en la demanda de viviendas nuevas y mejores, en cuanto a calidad de los materiales empleados y amplitud, acelerando la obsolescencia de las existentes.

Ahora bien, la característica fundamental que diferencia a la vivienda del resto de los bienes que normalmente adquieren las economías domésticas se encuentra en que, mientras que la práctica totalidad de esos bienes pueden ser y son trasladables con la residencia familiar, la vivienda, por el contrario, se constituye en residencia y es ella la que motiva el traslado de los sujetos y sus bienes. Por ello, la localización geográfica de la vivienda es trascendental a la hora de explicar el intercambio de las mismas. La segmentación del mercado de la vivienda se produce como consecuencia de que las familias al efectuar su demanda de vivienda la refieren a unas localizaciones concretas, negándose a adquirir viviendas en otras zonas que no se adapten plenamente a sus deseos y necesidades. El resultado es la aparición de un mercado de la vivienda distinto para cada zona o grupo de zonas geográficas, cada uno de los cuales produce un precio de equilibrio que, muy probablemente, diferirá de los precios de la vivienda que rijan en la mayor parte que las restantes zonas residenciales de la zona a considerar.

Así, existirán tantas demandas y ofertas de vivienda como zonas geográficas consideren los demandantes. Igualmente, existirán tantas ofertas de construcción de nueva vivienda y, por tanto, tantas funciones de inversión en vivienda dentro de una misma ciudad, como zonas residenciales tenga.

Por otro lado, las viviendas son activos generadores de flujos de servicios de consumo y son, por tanto, un medio de mantener riqueza. Por consiguiente, un aumento del precio relativo del mencionado flujo o alquiler, inducirá a una expansión de la fuente, es decir, de las viviendas. Mientras que un aumento del coste relativo de la construcción, desalentará la demanda de nuevas viviendas presionando sobre los alquileres de las ya existentes.

Siguiendo con este razonamiento, es fácil concluir que un descenso en el nivel de los tipos de interés a largo plazo provocará una expansión en la demanda de viviendas, puesto que su rentabilidad relativa habrá aumentado respecto a otros activos. La carga anual de los intereses financieros representa una parte importante de las cargas totales anuales de este bien. Por otra parte, se acepta generalmente que las condiciones de crédito afectan notablemente a la construcción y demanda de nuevas viviendas.

Otro enfoque interesante para el estudio de la demanda de inversión en viviendas parte de analizar por separado cuáles son los distintos motivos por los que las economías domésticas demandan una vivienda. De esta forma, se puede distinguir entre el *motivo de residencia*, *motivo inversión* y *motivo ocio*, bien entendido que el motivo por el que se demande el bien no tiene por qué



coincidir con el uso permanente que se le dé a la vivienda, pudiendo cambiar dicho uso ante variaciones en las condiciones de partida en las que se movía la familia que realizó la demanda.

Se entiende que una vivienda se demanda por *motivo residencial* cuando la familia desea residir permanentemente en ella. Esta demanda está relacionada positivamente tanto con la renta permanente de las familias como con el rendimiento de la vivienda, entendido éste como la diferencia entre el ingreso o ganancia, en términos de oportunidad, que obtiene la unidad familiar como consecuencia de la ausencia de pago de alquileres, y los costes de mantenimiento y fiscales asociados a la adquisición y tenencia de la vivienda. Lógicamente, estará relacionado de forma negativa con el precio de la vivienda.

Las economías domésticas demandan viviendas por *motivo inversión* cuando el bien se contempla como un activo, es decir, como un medio de acumulación de riqueza. Bajo esta concepción, la vivienda se presenta como una alternativa de materialización del ahorro acumulado y, por consiguiente, su demanda se rige por los criterios tradicionales de definición de la cartera de activos. En este caso, la demanda de viviendas depende, además del precio de venta, de otros factores como son la dimensión de la cartera o, lo que es lo mismo, la riqueza acumulada de los sujetos; y, fundamentalmente, el rendimiento neto que se pueda obtener de la inversión.

La diferencia entre este concepto de rendimiento y el utilizado para el motivo residencia se encuentra en que ahora su valoración se realiza según criterios de decisión de cartera. Quiere ello decir que operarán en términos de ingresos tanto los cobros realizados en concepto de alquiler, como el valor residual de la inversión, el cual, para el caso de la vivienda, suele ser superior al valor de adquisición. Este superior valor residual nos lleva a que entre los inversores en viviendas se puedan distinguir aquellos cuyo principal interés son los ingresos por alquileres, de aquellos que están más interesados en el incremento del valor residual. Estos últimos se pueden denominar especuladores.

Para aquellas personas que adquieren las viviendas por motivo inversión, el factor primordial que opera en términos de coste es la rentabilidad de los activos alternativos. En esta cuestión adquiere relevancia el tratamiento fiscal dado a las rentas obtenidas por los distintos tipos de activos en los diferentes impuestos.

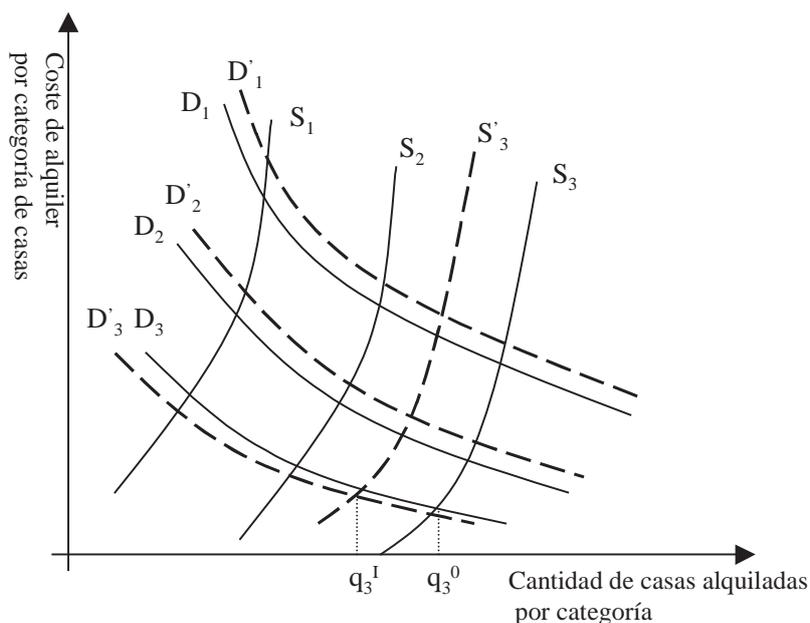
Para entender mejor el funcionamiento del mercado de casas de alquiler, se utilizará el siguiente ejemplo gráfico (véase Gráfico 4). En este análisis se supondrá que sólo existen tres clases diferentes de viviendas de renta de alquiler. El término viviendas se empleará para referirnos a una unidad de albergue identificable. La curva S1 indica el número de viviendas existentes, q , (rentadas o vacías) del tipo 1, q_1 , que los dueños están dispuestos a dar en arrendamiento por una renta R . Las curvas S2 y S3 indican relaciones similares para las casas de los otros dos tipos (q_2 , q_3). Se supondrá que los tipos están numerados por orden descendente de calidad y de valor. Las curvas D1, D2 y D3 indican los números de familias dispuestos a ocupar estas casas a diversas rentas. La cantidad de los tres tipos de viviendas actualmente rentadas y sus rentas, se obtienen por las coordenadas de los puntos de intersección entre las curvas de oferta y demanda.

A menos que algunas familias compartan una vivienda, los números q_1 , q_2 y q_3 deben sumar la cuantía total de viviendas. A continuación, se supondrá lo que ocurriría si la curva de oferta S3 se desplazara hacia la izquierda, quizás por efecto de algún cambio en las leyes tributarias, o de un desastre que genere algunas demoliciones en las casas de peor calidad, de modo que los dueños ofrezcan menos casas del tipo 3 a cualquier renta dada. Este hecho tardaría algún tiempo en tener consecuencias efectivas, pero finalmente los inquilinos existentes se verán presionados a pagar rentas mayores y los inquilinos nuevos no tendrán más remedio que aceptar o rechazar el arrendamiento en las nuevas condiciones.

En tal caso se reducirá la brecha existente entre la renta R3 de las viviendas "pobres" y la renta R2 de las viviendas "medianas", por lo que algunas familias considerarán la posibilidad de mejorar sus condiciones de vida arrendando una vivienda de tipo 2, en lugar de una de tipo 3, lo que para estas economías domésticas compensará la diferencia final entre los niveles de renta. En consecuencia, algunos demandantes anteriores del tipo 3 se convertirían en demandantes del tipo 2. La curva de demanda D3 se desplazaría hacia la izquierda, a una posición como la indicada en el gráfico 4 (lo que conllevará a una disminución de la renta de las viviendas de tipo 3), mientras que la curva

D2 se desplazaría hacia la derecha (lo que favorecería un aumento de la renta de las viviendas de tipo 2). Este aumento de las rentas de las viviendas de tipo 2 tendría también cierto efecto sobre la demanda de viviendas de tipo 1. Finalmente se llegaría a un nuevo equilibrio, con menos familias albergadas en casas de tipo 3 y más familias habitando casas de los tipos 1 y 2 (en conjunto y, probablemente, también por separado). Previsiblemente todas las rentas finales tendrán valores superiores a los iniciales. Incluso sería posible que el total de viviendas fuese menor que antes, lo que implicaría un aumento de las viviendas compartidas o de la emigración.

GRÁFICO 4



La conclusión general de este análisis gráfico es que si disminuye cualquier oferta o aumenta cualquier demanda, todas las rentas tenderán a incrementarse, mientras que el aumento de la oferta o la reducción de la demanda llevarán al efecto contrario. Si aumentan las rentas, habrá otras dos consecuencias. Una es que, a menos que aumenten las cantidades de dinero a disposición de algunos inquilinos para el pago de la renta, es probable que determinadas familias compartan una vivienda o traten de vivir en otra parte. La otra, lógicamente, es que se incrementará las tasas de construcción de nuevas viviendas para alquilar.

Finalmente, el *motivo ocio* aparece cuando las familias propietarias de una vivienda demandan la adquisición de alguna otra adicional con el objetivo de permanecer en ella cortos periodos de tiempo. Este motivo tiene gran relevancia a la hora de explicar la oferta de nuevas viviendas en zonas de atractivo turístico. Se debe considerar que la vivienda demandada por motivo de ocio es un bien de lujo, por lo que estará influenciada, junto con el precio de la misma, por la riqueza del demandante.

Según esta visión, la demanda total de vivienda se obtiene por la suma de las tres demandas parciales:

$$DV = DVR + DVI + DVO.$$

Para el siguiente análisis, y simplificando los motivos anteriores, se supondrá que la demanda de viviendas puede ser de dos tipos: para ser ocupada por sus propietarios, o bien, para arrendarlas. En el primer caso se puede establecer la siguiente función de demanda:

$$Dp = a + b_1 (y_d + y_{d-1}) + b_2 r/c + b_3 \Delta H.$$

En la expresión anterior se observa como el volumen de inversión en viviendas demandadas (Dp) depende del nivel de renta disponible en ese periodo y en el inmediatamente anterior (y_d ,



y_{d-1}), así como, de la relación existente entre el nivel de los alquileres (r) y el coste de adquisición de la vivienda (c) o del incremento en el número de familias ocurrido en el periodo en curso ΔH .

La demanda para arrendamientos se establecerá de acuerdo con la siguiente función:

$$D_a = a + b_1 r_{-1} + b_2 C_e - b_3 i + b_4 \Delta H.$$

Esta demanda de alquileres (D_a) viene expresada en función de las perspectivas de beneficios basadas en el nivel de los alquileres del período anterior (r_{-1}), de los costes de construcción esperados (C_e), de los tipos de interés de los activos alternativos a la inversión en viviendas de alquileres (i), y del incremento en el número de familias (ΔH).

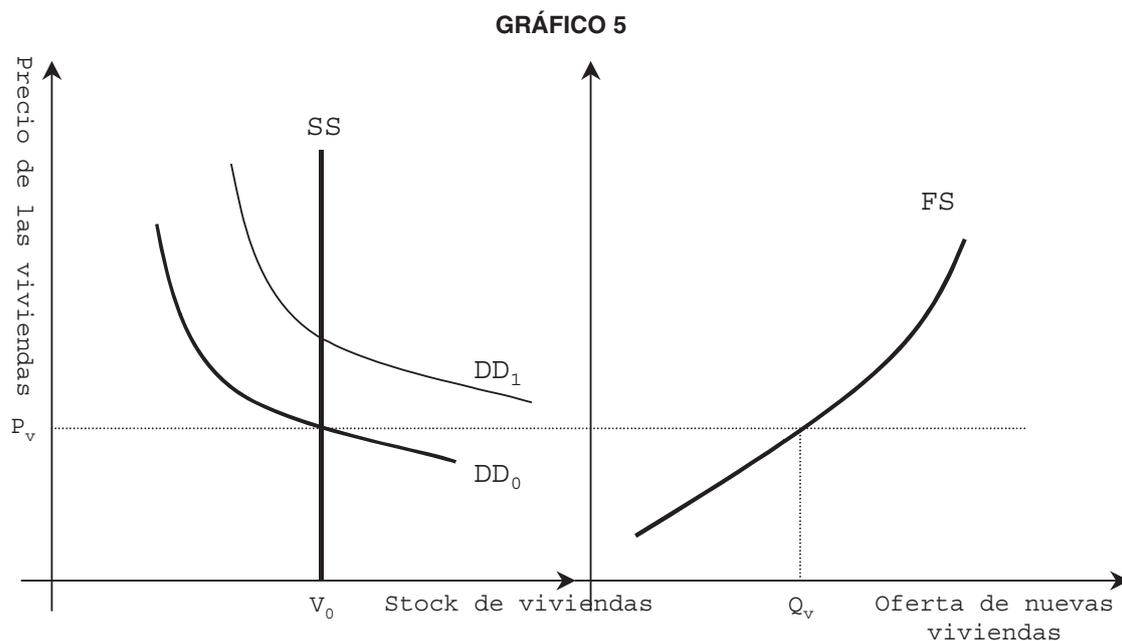
Otros modelos que se han propuesto plantean una función única de demanda de viviendas en la que incluye las variaciones en las condiciones del crédito, estableciendo la siguiente función:

$$D = a + b_1 (y_d/c)_{-1/2} + b_2 \Delta H - b_3 N_{-1} - b_4 Z.$$

donde el ratio y_d/c representa el nivel de renta disponible corregido por un índice del coste de las viviendas retrasado medio periodo, ΔH el incremento de unidades domésticas, N_{-1} el nivel de viviendas disponibles al principio del periodo a precios constantes, y Z las condiciones del crédito en la adquisición de viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas es rígida a corto plazo y normalmente, salvo en periodos de auge o lugares concretos donde se venderán antes de construirse (como ha venido siendo la coyuntura general de nuestro país en los últimos años), depende del precio que se espera que tengan al final de la construcción.

La relación entre el stock de viviendas (SS) y la oferta de nuevas viviendas (FS) puede resumirse en el gráfico 5. En este gráfico la curva de oferta a corto plazo tiene una forma totalmente inelástica, mientras que la curva de demanda (DD) aparece con pendiente negativa. La posición de la curva de demanda depende de la renta permanente, de los rendimientos de otros activos y de los tipos de interés. En cualquier momento del tiempo, el stock de viviendas determina el precio de la misma. La curva FS representa el flujo de vivienda de nueva construcción que entra en el mercado, por lo que muestra la inversión bruta en viviendas. Si por ejemplo, se supone que aumentan los tipos de interés, la demanda de viviendas se reducirá (de DD_1 a DD_0), por lo que bajarán los precios y la tasa de promoción de viviendas, disminuyendo la inversión.



A corto plazo, la influencia de la oferta actual de viviendas en el precio no es grande, debido a que el stock existente de viviendas es muy superior a la oferta de nuevas viviendas realizada en el periodo. El equilibrio a largo plazo se establecerá cuando la tasa de construcción sea igual a la tasa de depreciación.

2.1. El precio del suelo

Otro aspecto que se debe tener en cuenta a la hora de estudiar los determinantes de la inversión en vivienda es la relación existente entre la evolución del precio de la vivienda y la del precio del suelo, en el sentido de que mientras mayor sea la demanda de vivienda y su precio en una zona geográfica determinada, mayor habrá sido el precio que los promotores han pagado por el metro cuadrado de suelo urbanizable en dicha zona.

Esta relación positiva entre el precio del suelo y el precio de la vivienda será más pequeña en aquellas zonas en las que exista una amplia oferta de suelo. Por el contrario, en las zonas casi saturadas para la construcción de nuevas viviendas, la demanda de viviendas, por pequeña que ésta sea, alterará fuertemente la demanda de suelo y, por consiguiente, se producirá un estrechamiento en la relación entre el precio del suelo y el de la vivienda.

Para poder explicar las variaciones en el precio del suelo se deben tener también en consideración factores de localización, ya que las zonas urbanas de mayor auge y saturadas trasladan su escasez a zonas de características similares y fundamentalmente a las zonas colindantes con las saturadas. Basándose en este razonamiento, el precio del suelo de cada zona depende del precio del suelo en las zonas que ofrecen viviendas cuyas características las hacen sustitutivas de las de la zona geográfica en cuestión, bien por razones de calidad, o bien por razones de localización. De este modo, se puede explicar la variación del precio del suelo por los tres motivos clásicos de la "renta de la tierra", es decir, la intensidad (en este caso representada por el precio de la vivienda), la calidad y su localización.

Otra visión que se puede seguir a la hora de estudiar el precio del suelo se debe a Derycke (1983). Para este autor, se debe distinguir varios elementos y varios estratos en el precio de un terreno urbano. El *valor agrícola* del suelo constituye una especie de "valor suelo" por debajo del cual difícilmente puede descender el precio de un terreno, so pena de volver a su uso agrícola anterior, en aquellos casos en que el ambiente urbano lo permita. A este límite inferior se añaden diferentes elementos, más o menos objetivos, más o menos difusos, y que pueden separarse en dos partes: *los elementos de plusvalía* (rentas de escasez, de situación del suelo, de anticipación y especulación por parte de los detentadores) y *elementos del coste de ordenación y utilización* de la parcela, a los cuales conviene añadir *tributos específicos* y *diversos gravámenes*. Es decir, en total aparecen cuatro elementos, siendo a continuación analizados los tres primeros.

El *valor agrícola* es muy variable dependiendo de las características de la tierra: fertilidad, propiedades agronómicas y ecológicas del suelo y del subsuelo, la altitud, luminosidad o su exposición. De esta forma, no tiene nada que ver el precio de una hectárea de erial con el de una hectárea apta para el cultivo de hortalizas y flores.

Respecto a los *elementos de plusvalía*, cabe decir que la escasez de terrenos equipados aumentará el precio de los mismos por efecto de una *renta de escasez*, algunas veces incrementada por una *renta de anticipación y especulación* que proviene de la retención efectuada por los propietarios de terrenos en espera de alzas futuras casi ciertas. En cuanto a la *renta de situación*, ésta deriva de las diversas particularidades del emplazamiento del terreno: superficie y forma de la parcela, belleza o conveniencia del lugar, accesibilidad al centro y a los principales focos de atracción de la ciudad, factores difusos que tienen en cuenta la modificación del medio ambiente, así como los ritmos de urbanización y la elevación de las rentas reales en el área urbana.

El *coste de ordenación del suelo* comprende el conjunto de gastos realizados para hacer viable un terreno y ponerlo en situación de ser construido: posibles nivelaciones y desmontes, drenajes y cimentaciones especiales, gastos de demolición, conducción de agua, evacuación de aguas utilizadas, redes de fluidos (electricidad, gas, teléfono, calefacción urbana), viario secundario y áreas



de servicios, si bien es cierto, que parte de estos gastos (viarios, redes diversas) no los soportará el futuro propietario de la vivienda sino la colectividad.

Según Derycke (1983), para los autores contemporáneos, el precio del suelo urbano es el resultado de la acción de tres grupos de determinantes:

1. *Los determinantes puramente locales vinculados al ambiente inmediato de la parcela* y que explican el nivel de su precio como relación a los precios medios del barrio. Estos factores se llaman algunas veces *factores de microlocalización*.

2. *Los determinantes propios del barrio en su conjunto*, que dan cuenta de la formación de los valores del suelo en toda una zona de la ciudad. Se trata de explicitar el nivel del precio medio del barrio en función de diversos parámetros: posición del barrio con relación a los diferentes centros de atracción de la ciudad, red de transportes, factores urbanísticos y reglamentaciones, etc. Estos son los *factores de macrolocalización*.

3. Por último, toda la gama de precios observados en una ciudad puede sufrir variaciones por *la influencia de factores generales*: dimensión de la aglomeración, ritmo de su crecimiento, orientación de la coyuntura económica general y factores institucionales.

Se llega así a tres escalones en los niveles sucesivos de explicación de los precios del suelo.

Primer escalón: los *factores de microlocalización* explican los precios P_{ij} de la parcela i en el barrio j , en relación con la media del barrio \bar{P}_j . Por lo que se puede decir que P_{ij} depende de: factores psíquicos; accesibilidad a servicios locales; atractivo del sitio (conveniencia personal) y del entorno social.

Segundo escalón: los factores de macrolocalización explican la diferenciación del precio del barrio \bar{P}_j con relación al precio medio de la aglomeración en su conjunto \bar{P} . \bar{P}_j depende de: accesibilidad al centro; red de transporte; densidades y factores urbanísticos reglamentarios.

Tercer escalón: los factores generales, finalmente, explican la desviación de este precio medio \bar{P} a lo largo del tiempo. De esta forma \bar{P} depende de: tamaño de la ciudad; crecimiento urbano; coyuntura general; factores institucionales y fiscalidad.

Entre los anteriores factores destaca, por su profusa literatura, la accesibilidad al centro. Una de las conclusiones econométricas más generalmente aceptadas es el decrecimiento, con mayor o menor regularidad, de los valores del suelo desde el centro de la ciudad hasta la periferia, donde los precios del suelo tienden a alinearse según el valor agrícola del terreno, incrementados con una fuerte renta de anticipación, como consecuencia de futuras plusvalías por la urbanización de los mismos. Por estable que sea esta ley de decrecimiento con la distancia al centro, no deja de plantear problemas. Por ejemplo la noción de acceso al centro cambia según sea el sujeto económico.

Para el consumidor o usuario, la accesibilidad de los bienes y servicios supone la disponibilidad inmediata o mediata de esos bienes. Este concepto implica una información suficiente de los agentes, a veces incluso cierto grado de cultura en éstos, en la medida que el acceso a ciertos tipos de espectáculos o bienes de cultura no es solamente un asunto de distancia física, sino también un problema de conocimiento y aprendizaje cultural. Por su parte, para el productor, la accesibilidad al centro significa el acceso a empleos mejor remunerados.

En función de la rapidez del decrecimiento del precio (P) con la distancia al centro se han propuesto diferentes tipos de ajustes, entre los que destacan los siguientes:

$$1.^\circ \quad P = P_0 e^{-ad} \quad (\text{o de otro modo: } \log P = -ad + \log P_0).$$

Siendo:

d = distancia al centro, por lo que es un parámetro no negativo.

P_o = precio del suelo en el centro (para $d = 0$).

a = gradiente de distancia, es decir, indica cuánto varía el precio del suelo en porcentaje cuando la distancia aumenta en una unidad.

2.º $P = P_o d^{-a}$ (o de otro modo: $\log P = -a \log d + \log P_o$).

Donde todas las variables significan lo mismo que en el modelo anterior salvo a , que en este caso representa la elasticidad del precio respecto a la distancia.

3.º $\log P = -ad^2 + \log P_o$.

En esta función se puede evitar la restricción de no negatividad de d , al ser simétricas con relación al eje de precios. Con este tipo de funciones es en la zona centro donde el decrecimiento de los precios es más acentuado.

Un modelo más elaborado que se ha propuesto para explicar el precio del suelo se resume en la siguiente ecuación:

$$P_i = f(\varphi_i, A_i, T_i).$$

donde P_i es el precio del terreno localizado en la zona elemental i . φ_i es el potencial de accesibilidad generalizado para los empleos urbanos, expresado para la zona i por la fórmula:

$$\varphi_i = \sum_{j=1}^n \frac{E_j}{a + bD_{ij}}.$$

Siendo:

E_j = empleo total en las n zonas j .

D_{ij} = distancia de i a j .

a, b = parámetros de la función de costes generalizados de desplazamientos de i hacia j estimados por regresión.

A_i = es el atractivo de la localización medido por cuatro criterios: renta media de los habitantes del área, proporción de población inmigrante, proporción de viviendas en estado de sobre población y la media del valor de la construcción en las zonas contiguas a la i .

T_i = es una variable topográfica que tiene en cuenta el relieve, de forma que $T_i = 1$ en caso de relieve accidentado y $T_i = 0$ en caso contrario.

A modo de resumen, en el cuadro 1 se puede observar que la repercusión del suelo sobre el precio de coste de las viviendas resultaría de la adición de los apartados 3 y 4.

CUADRO 1

REPERCUSIÓN DEL SUELO Y PRECIO DE COSTE DE LAS VIVIENDAS

1. Gastos de construcción.	1.1. Construcción solamente.	a) Estructura. b) Segunda obra.
	1.2. Otros gastos de construcción.	a) Cimentaciones especiales. b) Gastos de ascensores. c) Gastos de calefacción. d) Gastos de equipamiento doméstico.

(Sigue.)



(Continuación.)

2. Honorarios de construcción.	Honorarios de arquitecto o de oficina de proyectos.	
3. Precio de coste de los terrenos.	3.1. Precio de compra.	Precio neto del vendedor.
	3.2. Gastos de adquisición.	a) Gastos de prospección o sondeo. b) Honorarios notariales y de registros. c) Tributos. d) Honorarios de topógrafo.
	3.3. Gastos de liberalización del terreno.	Indemnizaciones por desalojo, gastos de demolición, compra de participaciones de comuneros.
4. Gastos anexos al terreno.	4.1. Gastos de viario y redes.	a) Viario interior. b) Acometidas de redes. c) Distribución interior de las redes.
	4.2. Participación en los equipamientos públicos.	a) Tributo local de equipamiento. b) Gastos de enganche en el alcantarillado. c) Trabajos efectuados gratuitamente por las colectividades locales. d) Cesiones gratuitas de terrenos. e) Movimiento de tierras, vallado, espacios verdes, etc.
	4.3. Gastos de ordenación.	
	4.4. Gastos de aparcamiento y parking.	

3 + 4 = Repercusión del suelo.

3. LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDAS

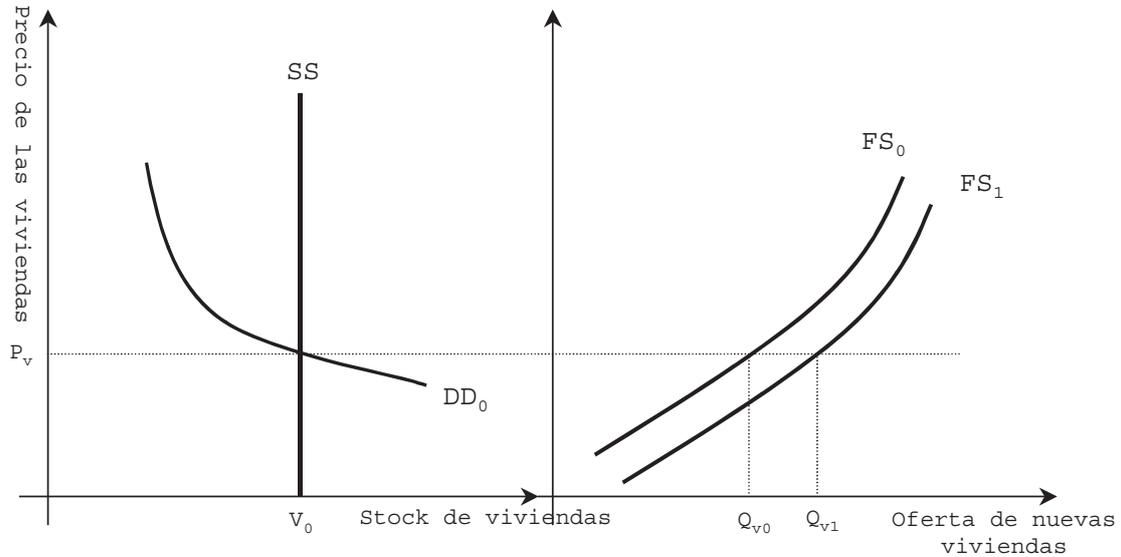
Tanto la política monetaria y la fiscal influyen enormemente en la inversión en vivienda a través del tipo de interés pues, como ya se ha comentado, la mayoría de las viviendas suelen adquirirse con préstamos hipotecarios. La política monetaria, mediante la sensibilidad de la demanda de dinero al tipo de interés y la política fiscal, a través del efecto expulsión antes explicado, suponen alteraciones en el tipo de interés de la economía.

Sin embargo, en este apartado nos centramos en la política pública de vivienda, entendida como el conjunto de medidas que adoptan los gobiernos para que la población del país pueda acceder al uso y disfrute de una vivienda. Con ello se pretende que las economías domésticas de menores recursos económicos puedan disfrutar de una vivienda, que es un bien de elevado precio, por lo que su adquisición o arrendamiento no está al alcance de todas las familias.

En la terminología de la política de vivienda se suelen distinguir entre las llamadas "ayudas a la piedra" y las "ayudas a la persona". Por "ayudas a la piedra" se entienden todas aquellas medidas que tienden a incentivar la actividad del sector de la construcción sin tener en cuenta quiénes son los destinatarios últimos de las viviendas. Las "ayudas a la persona" son aquellas medidas públicas que, de un modo selectivo, potencian la demanda de forma discriminada, persiguiendo que "el que más necesita, más reciba", con objeto de elevar la capacidad de disfrute de la vivienda de los estratos de menor capacidad de renta.

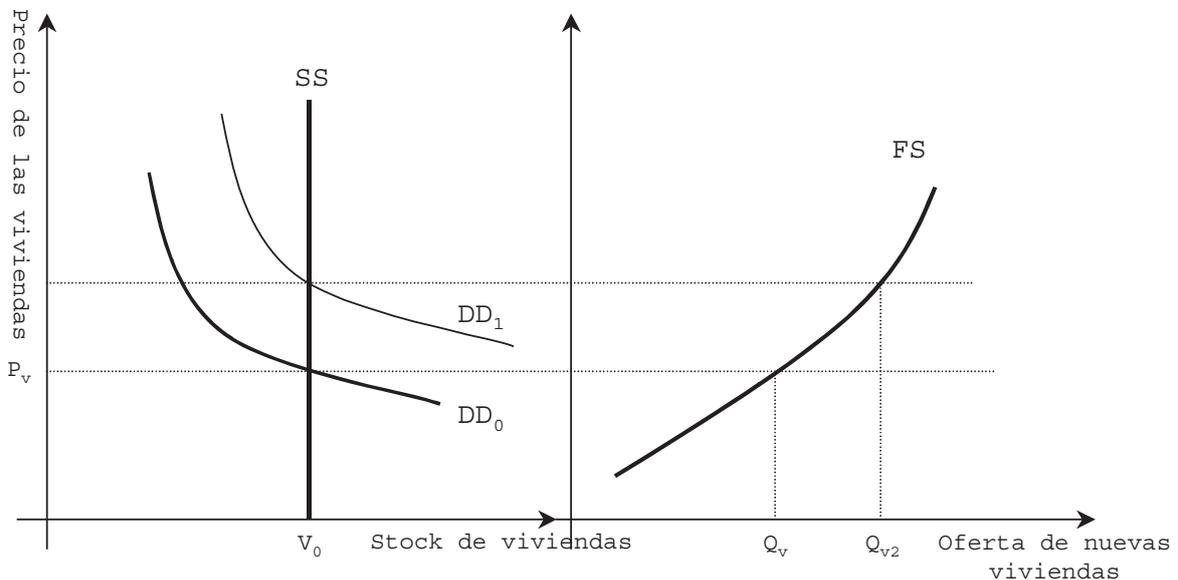
Ambas categorías de políticas facilitan el acceso al uso de la vivienda como la aceleración de la actividad en el sector de la construcción. Es obvio que si mediante las de "ayudas a la piedra" se hace descender el precio de las viviendas, se estará también acercando la oferta a las economías domésticas de menor poder adquisitivo. Con el análisis gráfico se puede ver cómo este tipo de ayudas provocará a corto plazo un desplazamiento de la curva de construcción de nuevas viviendas (FS) hacia abajo, aumentando la construcción de viviendas al precio vigente en el mercado. A largo plazo ocasionará un desplazamiento hacia la derecha de la curva stock de viviendas (SS).

GRÁFICO 6



De la misma forma, las políticas de "ayudas a la persona" tienen como efecto el que las viviendas que no se construirían por no tener comprador, pueden finalmente construirse, porque las ayudas prestadas permiten a los potenciales compradores adquirirlas. Volviendo a utilizar el análisis gráfico anterior, se puede ver cómo estas medidas ocasionarán un desplazamiento hacia arriba de la curva de demanda (DD), lo que a corto plazo supondrá un aumento de la construcción de nuevas viviendas, al elevarse el precio de mercado. A largo plazo, se tienen los mismos resultados que en el ejemplo anterior de "ayudas a la piedra", es decir, la curva stock de viviendas se desplazará hacia la derecha.

GRÁFICO 7



3.1. Estudio especial de la deducción por inversión en vivienda habitual

En España, la principal deducción prevista en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es sin duda la relativa a la inversión en vivienda habitual. Esta deducción resulta aplicable en tres supuestos distintos:

- a) Adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.
- b) Construcción o ampliación de la vivienda habitual.
- c) Cantidades depositadas en cuentas vivienda.

Veamos detenidamente cada uno de estos supuestos.

a) *Adquisición o rehabilitación.*

La adquisición de la vivienda puede producirse por cualquier título oneroso. Lo normal será la adquisición por compraventa, aunque también es posible por permuta. Pero también cabe la adquisición por cualquier título lucrativo ya sea inter vivos (donación) o mortis causa (herencia o legado).

En todo caso es importante advertir que para que exista adquisición a efectos de esta deducción es necesario que se produzca la misma en el sentido jurídico de adquisición del derecho de propiedad. Además, la deducción no será aplicable hasta que jurídicamente no se adquiera la propiedad. En este sentido debe citarse la reiterada doctrina de la Dirección General de Tributos sobre la imposibilidad de practicar esta deducción en los casos de compraventas con cláusulas suspensivas conforme a las cuales no se adquiere la propiedad por el comprador hasta que no satisfaga la totalidad del precio. Por idénticas razones, tampoco cabe aplicar la deducción en los casos de adquisición del usufructo vitalicio, ya que no implica la propiedad de la vivienda en sentido jurídico. En este sentido se pronuncia por ejemplo la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 27 de marzo de 1998 (N.º Resolución: 00/318/1998).

A efectos de la deducción se asimila a la adquisición la rehabilitación de la vivienda. Veamos cuándo se considera que ha existido rehabilitación. En primer lugar, se entiende que existe rehabilitación a estos efectos cuando las obras realizadas en la vivienda hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida o protegible en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio (BOE de 26 de junio). En segundo término, también se consideran como rehabilitación las obras que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación (incluyendo los tributos que graven las obras) exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación.

b) *Construcción o ampliación de la vivienda habitual.*

También se puede aplicar esta deducción cuando el contribuyente en lugar de comprar la vivienda ya construida decide encargar su construcción. En este caso darían derecho a deducción los gastos derivados de la ejecución de las obras, las cantidades entregadas a cuenta al promotor de las mismas o a las cooperativas de vivienda, así como las satisfechas cuando él mismo se estuviese construyendo la vivienda.

En los casos de construcción de vivienda, la normativa del IRPF establece un requisito importante: es necesario que las obras finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión. La no finalización de las obras en dicho plazo traerá consigo dos consecuencias: la primera es que no podrán practicarse deducciones por las cantidades invertidas a partir de ese momento y la segunda, que se perderá el derecho a las deducciones practicadas con anterioridad. Ello obligará a la devolución de las deducciones disfrutadas indebidamente, con los consiguientes intereses de demora.

No obstante, se contempla la posibilidad de ampliar este plazo de cuatro años en dos supuestos. El primero de ellos es cuando se produzca la quiebra o suspensión de pagos, ambas judicialmente declaradas, del promotor de las obras y como consecuencia de ello no pudiesen finalizar las obras o entregarse la vivienda. En este caso, está prevista la ampliación del plazo en otros cuatro años más, siempre y cuando el contribuyente presente junto con la declaración del período en el que se incumpla el plazo los justificantes que acrediten las inversiones realizadas así como la declaración judicial de quiebra o suspensión de pagos.

La segunda excepción a dicho plazo está prevista para los casos en que concurran circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente que supongan la paralización de las obras o la imposibilidad de finalización de las mismas antes de la finalización del plazo de cuatro años. A diferencia de lo que ocurre en el anterior supuesto, aquí la ampliación del plazo no es automática sino que debe solicitarse a la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente dentro de los treinta días siguientes al incumplimiento del plazo. Sobre el incumplimiento de este requisito se pronuncian, por ejemplo, las Resoluciones del Tribunal Económico-Central de 17 de noviembre de 2000 (N.º Resolución: 00/1376/1997) y de 19 de enero de 2001 (N.º Resolución: 00/4837/1997). En dicha solicitud, deberán indicarse tanto los motivos que motivaron el incumplimiento como el período de tiempo estimado para la finalización de las obras que, en ningún caso, podrá ser superior a otros cuatro años. Si en el plazo de tres meses no se ha resuelto sobre la solicitud, opera el silencio negativo de manera que la misma debe entenderse desestimada. El Delegado o Administrador de la Agencia decidirá tanto sobre la procedencia de la propia solicitud de ampliación como sobre el plazo solicitado, sin tenerse para ello que ajustar estrictamente a lo pedido por el contribuyente.

Por otra parte, también se puede disfrutar de esta deducción por las cantidades invertidas en ampliación de la vivienda, debiéndose entender por tal la ampliación de la superficie habitable por ejemplo mediante el cierre de partes que estuvieran descubiertas de forma permanente. Es muy frecuente la aplicación de esta deducción por la compra de la vivienda contigua o la situada en el piso inmediatamente superior.

c) *Cantidades depositadas en cuentas vivienda.*

También se puede disfrutar de la deducción por adquisición de vivienda por las cantidades invertidas en las cuentas ahorro-vivienda, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos. Se trata de cuentas específicas que se abren en entidades de crédito con la finalidad de adquirir una vivienda y que suelen caracterizarse por tener una remuneración algo más elevada que una cuenta corriente normal.

El primero de los requisitos que debe cumplirse es que las cantidades depositadas en estas cuentas se destinen a la primera adquisición, rehabilitación o construcción de la vivienda habitual. En cambio, no se puede aplicar la deducción si las cantidades invertidas se destinan a la ampliación, porque ello supondría la existencia con anterioridad de una vivienda habitual. La inversión en cuenta ahorro vivienda sólo da derecho a deducción para la compra de la primera vivienda. Por tanto, si el contribuyente ya ha tenido una vivienda habitual no podrá disfrutar de la deducción por este concepto.

Las cuentas vivienda deben ser cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición o depósito en entidades de crédito, aunque no es preciso que formalmente se denominen cuenta vivienda. En el propio impreso de la declaración del impuesto es preciso consignar los veinte dígitos de la cuenta, que identifican la entidad, la sucursal y la cuenta concreta. Cada contribuyente sólo puede ser titular de una cuenta de este tipo. En caso de matrimonio, ambos cónyuges puede ser cotitulares de una única cuenta o cada uno de ellos ser titular de una cuenta distinta.

Otro requisito importante es el plazo en el que debe materializarse la inversión. Dicho plazo es de cuatro años desde la fecha de la apertura de la cuenta. No cabe prórroga de dicho plazo en ningún caso. No obstante, sí es posible el traspaso de las cantidades invertidas en la cuenta a otra cuenta de distinta entidad financiera porque por ejemplo ofrezca una mejor retribución. Pero también en este caso el cómputo del plazo comienza a partir de la fecha de apertura de la primera cuenta, sin que sea posible prolongar dicho plazo como consecuencia de la apertura de sucesivas cuentas. También es posible, si las cantidades depositadas se destinan a la construcción de la vivienda habi-

tual, que el contribuyente disponga de otro plazo de cuatro años para su finalización. Sólo hay una excepción al plazo de cuatro años, que está prevista para las cuentas abiertas antes del 1 de enero de 1999, en cuyo caso el plazo es de cinco años.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que se producirá la pérdida del derecho a la deducción en el caso de cantidades depositadas en cuentas vivienda, tanto cuando transcurran más de cuatro años sin que se adquiera la vivienda, como cuando se disponga de la totalidad o parte de las cantidades depositadas para fines distintos de la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. En este sentido se pronuncia por ejemplo la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 27 de enero de 2000 (N.º Resolución: 00/1396/1996). En esta Resolución se declara, en unificación de criterio, que "las cantidades depositadas en las cuentas vivienda, una vez ingresadas, quedan afectas a su destino final de la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, y la disposición parcial de las cantidades para fines distintos comporta la pérdida del derecho a deducción de las primeras cantidades depositadas...".

Antes de concluir este apartado debemos referirnos a determinados gastos que no dan derecho a aplicar esta deducción en ningún caso. Esto ocurre con las cantidades destinadas a:

- a) Conservación y reparación.
- b) Gastos de mejora.
- c) Adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y en general los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. Ello quiere decir que si se adquieren conjuntamente con la vivienda sí formarían parte del concepto vivienda habitual y en consecuencia darían derecho a la deducción. En el caso de los garajes como máximo dan derecho a la deducción dos plazas de garaje adquiridas junto con la vivienda y en el mismo edificio o complejo inmobiliario, siempre y cuando se entreguen en el mismo acto, aunque sea en escritura pública distinta, y sean utilizadas o estén en disposición de utilizarse por el adquirente (es decir, que su uso no esté cedido a terceros).

3.1.1. *Concepto de vivienda habitual*

La definición de vivienda habitual a efectos del IRPF se encuentra recogida en el artículo 55 de la Ley. En concreto, se entiende por tal la edificación (nueva, antigua o rehabilitada) que constituya la residencia del contribuyente y que tenga la consideración de inmueble, siempre y cuando se cumplan los dos requisitos siguientes:

1) Que la vivienda adquirida sea habitada antes de que transcurran doce meses desde la fecha de adquisición o terminación de las obras. La doctrina ha debatido mucho sobre la necesidad de ocupación en ese plazo de la vivienda y sobre las consecuencias que se derivan de su incumplimiento. ¿Tiene sentido que una persona que compra una vivienda con la intención de convertirla en su vivienda habitual, pero que decide alquilarla cuando se la entregan durante por ejemplo un plazo de un año por que por la razón que sea no va a residir en ella hasta que transcurra ese plazo, pierda el derecho a disfrutar de la deducción por adquisición de vivienda? La respuesta creemos que debería ser negativa, pero si nos atenemos a la letra de la Ley hay que concluir que perdería el derecho a la deducción.

Sólo está prevista legalmente una excepción al cumplimiento de este requisito. En concreto, no se entiende incumplido el mismo cuando por razón de cargo o empleo público o privado se disfrute de otra vivienda habitual. Pero para que opere esta excepción es preciso que la vivienda adquirida no sea objeto de otro uso, como por ejemplo el arrendamiento. En este supuesto, el plazo de doce meses comenzará a contarse a partir de la fecha del cese en el correspondiente cargo o empleo.

En relación con este primer requisito resulta de interés la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 23 de julio de 2001 (JT 2002/130), en la que se discutía sobre la aplica-

ción de esta deducción por una señora que se había trasladado a Bruselas por razón del cargo de su marido. La norma foral que se aplicaba en el caso enjuiciado establecía idéntico requisito de ocupación en el plazo de doce meses. En ella el Tribunal señala lo siguiente: "Habiéndose admitido por la actora que la vivienda no ha sido habitada de manera efectiva en el plazo de doce meses, contados a partir de la adquisición de la vivienda, entiende esta Sala que ha quedado acreditado que ello fue debido a que disfrutaba de vivienda habitual por razón del cargo y empleo de su marido, por lo que el traslado obligado de residencia de uno de los cónyuges obliga al traslado de toda la unidad familiar a la que igualmente deberá afectar las consecuencias tributarias del cambio de residencia o, como en este caso, de la ausencia de habitabilidad de la vivienda habitual en el plazo señalado por la norma. Por el contrario, no queda acreditado que la vivienda que da derecho a deducción no haya sido utilizada para otros fines, a lo que estaba obligada la actora y que podría haberse llevado a efecto a través de la aportación de los consumos de agua, luz y teléfono de la vivienda o prueba testifical del Presidente de la Comunidad de Vecinos, o cualquier otra; la ausencia siquiera de una prueba indiciaria que acredite la concurrencia del segundo requisito exigido por la norma tributaria cuya aplicación se interesa, lo que si hubiese invertido la carga de la prueba correspondiendo entonces a la Administración destruir lo indiciariamente probado, conlleva a la desestimación de la pretensión articulada en el recurso."

Conforme a la interpretación mantenida por Hacienda, en principio no pueden considerarse a estos efectos como vivienda habitual las caravanas o autocaravanas. En cambio, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sí ha admitido en alguna ocasión como vivienda habitual las casas prefabricadas de madera. Resulta discutible esta última interpretación porque si lo que se tiene en cuenta para no permitir la calificación como vivienda habitual de las caravanas o autocaravanas es su carácter transportable, habría que llegar a la misma conclusión en relación con las casas prefabricadas.

2) Que el contribuyente permanezca residiendo en la vivienda habitual durante un plazo continuado de tres años. En caso contrario, la vivienda perderá la condición de habitual a efectos de la deducción. Con este requisito lo que se trata de evitar es que los contribuyentes puedan cambiar de vivienda a los solos efectos de beneficiarse de la especulación mediante sucesivas compras y ventas sin perder el derecho a practicar la deducción por adquisición de vivienda.

También en este caso está prevista en la Ley una excepción. En concreto, se entendería cumplido este requisito si la vivienda tuvo que abandonarse por causas justificadas que obligaran necesariamente al traslado del domicilio habitual del contribuyente (por ejemplo, por traslado voluntario u obligatorio por razones laborales a un municipio distinto; por obtención del primer empleo u otro más ventajoso; por matrimonio, separación matrimonial; por fallecimiento; porque la anterior vivienda resulta inadecuada como consecuencia de la minusvalía, sobrevenida o preexistente a la adquisición de la vivienda habitual, padecida por el contribuyente o por su cónyuge o cualquier otra razón que obligue al cambio de domicilio).

En relación con este segundo requisito el Tribunal Económico-Administrativo Central ha declarado en su Resolución de 6 de octubre de 2000 (N.º Resolución: 00/1565/1997), en unificación de criterio con ocasión de un recurso extraordinario de alzada, que para que una vivienda tenga a efectos del IRPF la consideración de habitual "el plazo de residencia continuada durante tres años debe computarse en todo caso con posterioridad a la adquisición de la vivienda". Por tanto, según el TEAC no es posible computar en el citado plazo de tres años aquellos períodos de tiempo que el contribuyente hubiera habitado la vivienda, que sean anteriores a la adquisición (porque por ejemplo hubiese estado residiendo en ella en régimen de alquiler). Ello supondría, según el TEAC, "no respetar la limitación que el legislador ha previsto en la aplicación de este beneficio fiscal".

También resulta de interés a propósito de la aplicación de este requisito la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 25 de noviembre de 2002 (JT 2002/1881). En este caso la Administración no admitía la calificación de una vivienda como habitual a los efectos de practicar esta deducción por entender que el actor no había permanecido en la misma durante el plazo de los tres años precisos para su consideración como vivienda habitual. Por su parte, la parte actora alegaba, en esencia en apoyo de su pretensión, que en este caso concurrían todos los requisitos exigidos por el Reglamento del IRPF para la calificación de la vivienda como habitual. Además, en relación con la circunstancia de que fuese desocupada antes del transcurso de tres años, se alegaba que ello fue debido a una necesidad real de cambio de domicilio. El recurrente era piloto de la com-

pañía aérea Aviaco, y escogió inicialmente el municipio de Alcocebre (Castellón) como residencia habitual, y allí compró la vivienda, porque en aquel momento (año 1992), la mayoría de vuelos los realizaba desde el aeropuerto de Valencia. La vivienda fue ocupada desde el 21 de julio de 1992 hasta el 28 de noviembre de 1994. En el año 1994, por motivos operativos de Aviaco, la mayor parte de los vuelos iniciales o de salida encomendados al actor lo eran desde el Aeropuerto de Barajas, por lo que se decidió el traslado de la residencia habitual de la familia al municipio de Azuqueca de Henares (Guadalajara), al estar más cercano a su lugar de trabajo. Estos hechos quedaron acreditados mediante fotocopias adjuntadas a la demanda, de las que se infiere la veracidad de sus manifestaciones. En base a los anteriores hechos, el Tribunal da la razón al contribuyente y estima su recurso contencioso-administrativo por entender que en este supuesto "concurren indicios suficientes para apreciar que la vivienda de Alcocebre tuvo el carácter de habitual, pese a haber sido desocupada antes del transcurso de tres años, toda vez que, el cambio de domicilio a la localidad de Azuqueca de Henares por motivos laborales ha de ser entendido como circunstancia, con entidad suficiente para imponer necesariamente dicho cambio de residencia, lo que comporta el derecho del actor a la deducción de los intereses abonados en el ejercicio de 1994, por el préstamo que le fue concedido para la adquisición de la vivienda en Alcocebres."

3.1.2. Base máxima e importe de la deducción

A) TRAMO ESTATAL

La Ley establece un importe máximo de las inversiones que dan derecho a esta deducción. Así, la base máxima de deducción está establecida en 9.015,18 euros anuales. Se trata de un límite máximo que se aplica en todo caso salvo que se trate de cantidades invertidas en obras por razón de la minusvalía del contribuyente. Además, el exceso de las cantidades invertidas sobre dicho importe no podrá trasladarse a ejercicios futuros. Por otra parte, dicho límite se aplica en idéntica cuantía para la tributación conjunta.

Si se trata de cantidades destinadas a la realización de obras de adecuación de la vivienda habitual del contribuyente por razón de minusvalía se establece una base máxima de 12.020,24 euros anuales. En este caso, tampoco podrá trasladarse a ejercicios futuros el exceso de las cantidades invertidas sobre dicho importe.

Los gastos que habitualmente se destinan a la compra de la vivienda y que darán derecho a esta deducción son los siguientes:

- a. Cantidades destinadas a la amortización del capital e intereses de la hipoteca.
- b. Impuestos satisfechos por la compra. Si se trata de primera entrega de vivienda (concepto que generalmente coincide con la compra de una vivienda nueva directamente a la promotora) el tributo a pagar será el Impuesto sobre el Valor Añadido. Mientras que si se trata de segunda o posterior entrega (lo que sucede cuando la vivienda es de segunda mano y se produce la transmisión entre particulares) será deducible la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- c. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana cuando sea a cargo del adquirente. Esto último ocurrirá cuando tal obligación se estipule en el contrato de compraventa (es lo que suele suceder cuando el piso se compra directamente a una promotora) porque según la Ley de Haciendas Locales el sujeto pasivo del tributo es el vendedor.
- d. El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, si la vivienda ha sido adquirida por herencia, legado, donación, etc.
- e. Gastos de notaría y Registro de la Propiedad.
- f. Gastos de arquitecto y aparejador.
- g. Licencia de obras y permisos municipales.

h. Gastos de materiales.

i. Gastos de gestoría por tramitación de las escrituras y presentación ante Hacienda y el Registro de la Propiedad.

j. Primas de seguros exigidas legalmente para la obtención del préstamo hipotecario (por ejemplo, seguro de incendios). En cambio, quedan excluidas de la base de deducción las primas de seguros que sean consecuencia de pactos contractuales (como sucede por ejemplo con los seguros de vida).

k. Gastos motivados por un pleito judicial relacionado directamente con la adquisición de la vivienda.

El importe de la deducción depende fundamentalmente de dos variables: el tiempo y la forma de financiación. En relación con la forma de financiación, si no se utiliza financiación ajena el porcentaje de deducción con carácter general es del 10,05 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Ese porcentaje se aplica sobre las cantidades invertidas con el límite máximo de los 9.015,18 euros. Con anterioridad a la reforma operada en el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas por obra de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, que introdujo por primera vez en el IRPF un tramo autonómico o complementario en la deducción por inversión en vivienda, el porcentaje general de deducción era del 15 por 100.

Los porcentajes de deducción se incrementan considerablemente si se utiliza financiación ajena para la adquisición o rehabilitación de la vivienda y se cumplen los requisitos que a continuación se exponen. En tal caso, los porcentajes de deducción varían dependiendo del tiempo transcurrido desde la adquisición o rehabilitación y son los siguientes:

1. Inversiones realizadas durante los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación:
 - Hasta 4.507,59 euros: el 16,75 por 100 (hasta el 31 de diciembre de 2001 dicho porcentaje era del 25 por 100).
 - Exceso hasta 9.015,18 euros (que es la base máxima con derecho a deducción): el 10,05 por 100 (hasta 31 de diciembre de 2001 dicho porcentaje era del 15 por 100).
2. Inversiones realizadas durante los años posteriores al cumplimiento del período anterior:
 - Hasta 4.507,59 euros: el 13,4 por 100 (hasta 31 de diciembre de 2001 el porcentaje aplicable era del 20 por 100).
 - Exceso hasta 9.015,18 euros: el 10,05 (hasta 31 de diciembre de 2001 se aplicaba un porcentaje del 15 por 100).

El cómputo de estos plazos debe realizarse de fecha a fecha, lo que quiere decir que si el contribuyente adquiere la vivienda habitual el 15 de octubre de 2003, el porcentaje del 25 por 100 se aplicaría sobre las cantidades invertidas en la adquisición o rehabilitación de dicha vivienda desde esa fecha hasta el 15 de octubre de 2005, por supuesto siempre y cuando se utilice financiación ajena.

La aplicación de estos porcentajes incrementados, que no es posible ni en el supuesto de construcción o ampliación de vivienda ni para las cantidades invertidas en cuentas vivienda, debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación suponga al menos el 50 por 100 del total. Inicialmente también exigía el Reglamento del IRPF que la entidad que financiase la operación fuese una entidad financiera o de crédito. Con ello se trataba quizás, como ha apuntado cierto sector de la doctrina, de evitar problemas de prueba y posibles maniobras elusivas. Sin embargo, este requisito previsto en el artículo 53. 1.º, b) del Reglamento del IRPF, aprobado por Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero norma fue anulada por el Tribunal Supremo en Sentencias de la Sección 2.ª de su Sala de lo Contencioso-Administrativo de 11 y 18 de marzo de 2000 (RJ

2000/2997 y RJ 2000/2998) por excederse el Reglamento de la previsión legal al establecer una nueva condición para la que no estaba habilitado por la Ley. El Tribunal afirma en la primera de las citadas Sentencias que "la selección de las fuentes de financiación carece de cobertura legal, puesto que la ley, en el precepto indicado aplica los porcentajes de deducción «cuando en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se utilice financiación ajena», sin fijar ninguna otra condición, por lo que la distinción que establece la norma reglamentaria carece de justificación y de habilitación, tratándose de una extralimitación evidente, por lo que la demanda, en este punto, ha de ser estimada".

En la segunda Sentencia el Tribunal Supremo llega a la misma conclusión, refiriéndose a la vulneración del principio de legalidad en los siguientes términos:

"Esta Sala ha mantenido –y lo hace expresamente en esta misma sentencia, fundamento de derecho tercero– que el principio de legalidad tributaria, que la Constitución recoge en lo que ahora importa en su art. 31.3 y que se encontraba anticipado en el art. 10 de la Ley General Tributaria, afecta frontalmente a la determinación y configuración de los elementos esenciales del tributo o, si se quiere y por reproducir los términos del precepto constitucional, de la prestación patrimonial obligatoria, pero admite la colaboración reglamentaria para concretar algunos de los elementos, en particular aquellos cuya determinación concreta reviste, en muchas ocasiones, considerable complejidad, conforme ocurre con la base y el tipo de imposición, dentro, claro está, de los parámetros o límites fijados por la propia Ley. Pero, en el supuesto ahora enjuiciado, lo que hace el Reglamento no es concretar las condiciones de aplicación de unos porcentajes que la Ley establece, sino limitar, naturalmente sin la debida habilitación del precepto de la Ley que desarrolla ni de ningún otro, las condiciones de una financiación, que son básicas para el reconocimiento del derecho a deducir y que la Ley sólo supedita el requisito de la alienidad –financiación ajena–. Y es preciso tener presente que este derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual no obedece sólo a estrictos criterios de política fiscal o a finalidades, más o menos coyunturales, de estímulo o protección de determinadas actividades o inversiones que se juzgan importantes para el desarrollo comercial, industrial o social de la nación, sino que da satisfacción a un derecho reconocido constitucionalmente a todos los españoles, como es el «derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» –art. 47 de la Norma Fundamental–. En consecuencia, en la medida en que el precepto reglamentario excluye otras formas de financiación ajena perfectamente legítimas, cuya procedencia no puede ser desvirtuada por meras conjeturas o sospechas de fraude o encubrimiento de donaciones cuando se trata, v. gr. de préstamos entre parientes, conforme aduce la representación del Estado, habida cuenta que ello supondría la inadmisibile permisión de que un precepto reglamentario pudiera ser redactado en función de meras suposiciones o sospechas, procede también la estimación del recurso en este punto y, por ende, la declaración de nulidad del apartado b) del art. 53.1.1.º del Reglamento aquí impugnado.

2. Que durante los tres primeros años de amortización del préstamo hipotecario no se amorticen cantidades que superen en su conjunto el 40 por 100 el importe total solicitado.

B) TRAMO AUTONÓMICO O COMPLEMENTARIO

Hasta ahora nos hemos ocupado del tramo estatal de la deducción por inversión en vivienda habitual. Pero también existe un tramo autonómico o complementario de dicha deducción que constituyó una novedad en nuestro ordenamiento, introducida con efectos de 1 de enero de 2002 por obra de la Ley 21/2001. Para la aplicación de este tramo complementario se exige el cumplimiento de los mismos requisitos y circunstancias que para el tramo estatal de la deducción.

En cuanto a los porcentajes de deducción, se aplicarán los que aprueben las respectivas Comunidades Autónomas. En caso de que no aprueben ningún porcentaje en ejercicio de sus competencias normativas se aplicarán los porcentajes complementarios previstos en el artículo 64.bis de la Ley del IRPF. El porcentaje general de deducción es del 4,95 por 100. Pero si se utiliza financiación ajena para la adquisición o rehabilitación de la vivienda se aplicarán los siguientes porcentajes incrementados:

1. Inversiones realizadas durante los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación:

— Hasta 4.507,59 euros: el 8,25 por 100.

- Exceso hasta 9.015,18 euros (que es la base máxima con derecho a deducción): el 4,95 por 100.
- 2. Inversiones realizadas durante los años posteriores al cumplimiento del período anterior:
 - Hasta 4.507,59 euros: el 6,6 por 100.
 - Exceso hasta 9.015,18 euros: el 4,95 por 100.

Antes de concluir vamos a referirnos con brevedad a las deducciones autonómicas propias en materia de vivienda habitual establecidas por las Comunidades Autónomas para el ejercicio 2003:

1) ANDALUCÍA

Esta Comunidad Autónoma ha establecido para el ejercicio 2003 tres deducciones distintas en materia de vivienda habitual:

1. Por la percepción de ayudas para adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida: la deducción es de 30 euros en el período impositivo en que se les reconozca el derecho.
2. Por adquisición, construcción o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años o cuando se trate de viviendas protegidas: la deducción es del 2 por 100 de las cantidades satisfechas. Para disfrutar de esta deducción es preciso que la base imponible general no sea superior a 18.000 euros en tributación individual o a 22.000 euros en caso de tributación conjunta.
3. Por cantidades invertidas en el alquiler de vivienda habitual: la deducción es del 10 por 100 con un máximo de 150 euros anuales, por cada contrato de arrendamiento, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de su vivienda habitual, con los siguientes requisitos:
 - a) Que la base imponible general no sea superior a 18.000 euros anuales en caso de tributación individual, o a 22.000 euros en caso de tributación conjunta.
 - b) Que no se tenga derecho a la aplicación de la compensación por arrendamiento de vivienda prevista en la disposición transitoria cuarta de la Ley 40/1998, del IRPF.

2) ASTURIAS

Para el ejercicio 2003 en esta Comunidad han estado vigentes cuatro deducciones relacionadas con la vivienda habitual:

1. Por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyente discapacitado: la deducción es del 3 por 100 de las cantidades satisfechas durante el ejercicio. Para poder disfrutar de esta deducción la adquisición de la nueva vivienda o, en su caso, las obras e instalaciones en que la adecuación consista deberán resultar estrictamente necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con minusvalía, extremo que habrá de ser acreditado ante la Administración tributaria mediante resolución o certificado expedido por la Consejería competente en materia de valoración de minusvalías. La base máxima de esta deducción será de 12.020,24 euros.
2. Por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyentes con los que convivan cónyuges, ascendientes o descendientes minusválidos durante más de 183 días al año y no tengan rentas anuales, incluidas las exentas, superiores al salario mínimo interprofesional. Esta deducción es también del 3 por 100, con una base máxima de 12.020,24 euros. En relación con esta deducción se establece que cuando



dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos ascendientes o descendientes, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales. No obstante, cuando los contribuyentes tengan distinto grado de parentesco con el ascendiente o descendiente, la aplicación de la reducción corresponderá a los de grado más cercano.

3. Por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida conforme a la normativa estatal o autonómica en la materia: 100 euros.
4. Por cantidades invertidas en el alquiler de vivienda habitual: 5 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la vivienda habitual del contribuyente, con un máximo de 250 euros. Para ello deben cumplirse los tres requisitos siguientes:
 - a) Que la base imponible del sujeto pasivo previa a la reducción por mínimo personal y familiar no exceda de 22.000 euros en tributación individual o de 31.000 euros en conjunta.
 - b) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 15 por 100 de la base imponible del contribuyente antes de la aplicación del mínimo personal y familiar.
 - c) Que no sea de aplicación la compensación por arrendamiento de vivienda prevista en la disposición transitoria cuarta de la Ley 40/1998, del IRPF.

3) BALEARES

En esta Comunidad se aplican para el ejercicio 2003 dos deducciones que afectan a la vivienda habitual:

1. Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años, se podrá disfrutar de una deducción del 5 por 100 de las cantidades satisfechas, siempre y cuando la base imponible previa a la reducción por mínimo personal o familiar no exceda de 18.030,36 euros en tributación individual o de 30.050,60 en tributación conjunta. La base máxima de esta deducción vendrá constituida por el importe resultante de minorar la cantidad de 9.015,18 euros en aquellas cantidades que constituyan para el contribuyente base de la deducción estatal por vivienda habitual. La base de la deducción incluye también los gastos de adquisición que hayan sido a cargo del contribuyente y, en caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y los demás gastos derivados de ésta.
2. Por cantidades invertidas en el alquiler de vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años, será aplicable una deducción del 10 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un máximo de 200 euros anuales. Para ello deben cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por éste, siempre que la fecha del contrato sea posterior a 23 de abril de 1998 y la duración sea igual o superior a un año.
 - b) Que se haya constituido el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a favor del Instituto Balear de la Vivienda.
 - c) Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 70 kilómetros de la vivienda arrendada, excepto en los casos en que la otra vivienda esté ubicada en otra isla.

- d) Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.
- e) Que la base imponible, antes de la aplicación de las reducciones por el mínimo personal y familiar, no supere la cuantía de 18.030,36 euros, en el caso de tributación individual, y de 30.050,60 euros, en el caso de tributación conjunta.

4) CATALUÑA

Esta Comunidad Autónoma es la primera que ha establecido el tramo autonómico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual. Se establecen tres tipos de porcentajes:

1. Con carácter general, el porcentaje general es del 3,45 por 100, pero si se cuenta con financiación ajena se aplican porcentajes incrementados del 6,75 o del 5,10 por 100, dependiendo de si se trata de los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación o de los años posteriores.
2. Para menores de 32 años con una base imponible que no sea superior a 30.000 euros, desempleados (durante ciento ochenta y tres días o más durante el ejercicio), minusválidos (con un grado de discapacidad superior al 65 por 100) y unidades familiares con al menos un hijo, se aplica un porcentaje general es del 6,45 por 100, pero si se cuenta con financiación ajena se aplican porcentajes incrementados del 9,75 o del 8,10 por 100, dependiendo de si se trata de los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación o de los años posteriores.
3. Para obras de adecuación de vivienda para minusválidos, el porcentaje general es del 6,45 por 100, pero si se cuenta con financiación ajena se aplican porcentajes incrementados del 9,75 o del 8,10 por 100, dependiendo de si se trata de los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación o de los años posteriores.

Además también se aplica en Cataluña una deducción por alquiler de vivienda habitual del 10 por 100, con un máximo de 300 euros anuales, para jóvenes menores de 32 años, desempleados (es preciso haber estado en paro durante ciento ochenta y tres días o más durante el ejercicio), minusválidos con un grado de discapacidad superior al 65 por 100, viudos/as mayores de 65 años. Para ello es preciso que su base imponible no sea superior a 20.000 euros anuales y que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del sujeto pasivo. En caso de tributación conjunta el importe máximo de deducción es de 600 euros y el de la base imponible de la unidad familiar de 30.000 euros.

Esta deducción también resulta aplicable con los mismos requisitos citados para las familias numerosas, para las que el máximo anual de deducción se eleva hasta 600 euros.

Una misma vivienda no puede dar lugar a la aplicación de un importe de deducción superior a 600 euros. Si más de un contribuyente tiene derecho a la deducción, cada uno de ellos podrá aplicar una deducción por el importe que se obtenga de dividir la cantidad resultante de la aplicación del 5% del gasto total o el límite máximo de 600 euros, si procede, por el número de declarantes con derecho a la deducción. Esta deducción es incompatible con la compensación por deducción en el arrendamiento de vivienda establecida por la letra b) del apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley del Estado 40/1998, del I.R.P.F.

También existe en esta Comunidad desde 2003 una curiosa deducción del 1 por 100 por las cantidades donadas a descendientes para la adquisición de su primera vivienda habitual.

5) EXTREMADURA

Para el ejercicio 2003 se aplica en esta Comunidad una deducción del 3 por 100 de las cantidades satisfechas por adquisición de vivienda habitual nueva de protección pública por jóvenes menores de 35 años.

6) GALICIA

En esta Comunidad está vigente para 2003 una deducción por alquiler de vivienda habitual por menores de 35 años del 10 por 100 de las cantidades invertidas. Para disfrutar de esta deducción es preciso que el resultado de la suma de los rendimientos íntegros, del saldo positivo de imputaciones de renta y del saldo positivo o negativo de ganancias y pérdidas patrimoniales, minorada en los gastos que sean deducibles, no sea superior a 18.000 euros. La base máxima de esta deducción vendrá constituida por el importe anual establecido como límite para la deducción de vivienda habitual contemplada por la normativa estatal.

7) MADRID

Al igual que en Galicia, por el momento en la Comunidad de Madrid tan sólo está prevista una deducción por arrendamiento de vivienda habitual por menores de 35 años del 20 por 100 de las cantidades invertidas con un máximo de 700 euros, de las cantidades que hayan satisfecho en el período impositivo. Sólo se tendrá derecho a la deducción cuando las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual superen el 10 por 100 de la renta del período impositivo del contribuyente. Asimismo, sólo tendrán derecho a la deducción los contribuyentes cuya renta del período impositivo, a la que se refiere el artículo 15.3.1 de la Ley 40/1998 no sea superior a 22.500 euros en tributación individual o a 31.700 euros en conjunta. Se deberá acreditar el depósito de la fianza correspondiente al alquiler en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador. Esta deducción no procederá cuando resulte aplicable la compensación por arrendamiento de vivienda habitual a que se refiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 40/1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias.

8) LA RIOJA

La Comunidad Autónoma de La Rioja ha sido una de las pioneras en la aplicación de deducciones por inversión en vivienda habitual o en segunda vivienda. Para el ejercicio 2003, se aplican en esta Comunidad dos deducciones de este tipo:

1. Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes con residencia habitual en esta Comunidad Autónoma que no hayan cumplido los 36 años de edad a la finalización del período impositivo. Esta deducción es del 3 por 100 de las cantidades invertidas, siempre que la base imponible previa a la reducción por mínimo personal y familiar no exceda de 18.030,36 euros en tributación individual o de 30.050,61 euros en tributación conjunta. A estos efectos se equipara a la adquisición o rehabilitación de vivienda, el depósito de cantidades en entidades de crédito destinadas a dichas finalidades de adquisición o rehabilitación, siempre que se cumplan los requisitos a que hace referencia la normativa estatal del IRPF. En este caso, el contribuyente sólo podrá beneficiarse de la deducción si adquiere la vivienda antes de finalizar el año natural en que cumpla los 35 años.
2. Por adquisición o rehabilitación de segunda vivienda en el medio rural: la deducción es del 7 por 100 de las cantidades invertidas durante el ejercicio para tal fin, con el límite anual de 450,76 euros. De esta deducción solo podrá beneficiarse una única segunda vivienda por contribuyente.

Para ambas deducciones se establece una base máxima anual constituida por el importe resultante de minorar la cantidad de 9.015,18 euros en las cantidades que constituyan base de la deducción estatal por adquisición de vivienda habitual. Para la determinación de la base de la deducción estatal, no se tendrá en cuenta a estos efectos la que corresponda, en su caso, por las obras e instalaciones de adecuación efectuadas para minusválidos.

9) MURCIA

Murcia ha sido otra de las Comunidades pioneras en el establecimiento de deducciones por inversión en vivienda. Para el ejercicio 2003, está vigente en esta Comunidad una deducción por

adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes. Esta deducción puede ser del 3 o el 5 por 100. Se aplicará el 3 por 100 para las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, cuya edad sea igual o inferior a 35 años en el momento del devengo del impuesto, siempre que, en el primer caso, se trate de viviendas de nueva construcción. El porcentaje de deducción será del 5 por 100 en el caso de contribuyentes cuya parte general de la base liquidable sea inferior a 16.527,83 euros, siempre que la parte especial de la misma no supere los 1.652,78 euros.

A estos efectos, se incluyen en la base de deducción las cantidades satisfechas, incluidos los gastos originarios que hayan corrido a cargo del contribuyente y, en caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma.

La base máxima de esta deducción vendrá constituida por el importe anual establecido como límite para la deducción de vivienda habitual contemplada en la normativa estatal, minorado en aquellas cantidades que constituyan para el contribuyente base de dicha deducción estatal. El importe de esta deducción no podrá superar los 300 euros anuales.

Además, esta Comunidad presenta una curiosa originalidad. Junto con Cataluña es la única que ha regulado el tramo autonómico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual. Pero a diferencia de Cataluña que como ya hemos explicado establece porcentajes distintos a los previstos en la Ley estatal con carácter complementario, la normativa aprobada en Murcia se limita a reproducir la normativa estatal. De esta manera, el porcentaje de deducción que se aplica con carácter general es del 4,95 por 100. Para los casos en que se utilice financiación ajena, los porcentajes incrementados a que se refiere el artículo 55. 1. 1.º b) de la Ley 43/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, serán del 8,25 por 100 y 6,6 por 100, respectivamente.

10) COMUNIDAD VALENCIANA

Al igual que Murcia y Cataluña la Comunidad Valenciana ha establecido el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual. Como en el caso de Murcia la normativa valenciana se limita a remitirse a la normativa estatal.

Además, en la Comunidad Valenciana se establece una deducción del 3 por 100 por adquisición de primera vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años. Se requiere que la base imponible no sea superior a dos veces el salario mínimo interprofesional garantizado para mayores de 18 años, correspondiente al período impositivo. La edad del contribuyente se determinará a la fecha de devengo del impuesto.

También está vigente en esta Comunidad una deducción por adquisición de vivienda habitual del 3 por 100 para los discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, que es compatible con la anterior deducción. En cualquier caso, para la práctica de esta deducción se requerirá que la base imponible no sea superior a dos veces el salario mínimo interprofesional garantizado para mayores de 18 años correspondiente al período impositivo. La aplicación de esta deducción resultará compatible con la recogida en el apartado anterior, relativa a la adquisición de primera vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años.

Igualmente se aplica una deducción por cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, procedentes de ayudas públicas de 90,15 euros por cada contribuyente. A efectos de esta deducción. La rehabilitación deberá ser calificada como actuación protegible. En ningún caso es compatible con las dos deducciones anteriores.

Por arrendamiento de vivienda habitual se aplica una deducción del 10 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con el límite de 180 euros. Para poder disfrutar de esta deducción deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Que la vivienda arrendada, radicada en la Comunidad Valenciana, diste más de 100 kilómetros de aquella en la que el contribuyente residía inmediatamente antes del arrendamiento.



2. Que se haya constituido el depósito de la fianza a la que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a favor de la Generalitat Valenciana.
3. Que las cantidades satisfechas en concepto de arrendamiento no sean retribuidas por el empleador.
4. Que la suma de las partes general y especial de la base imponible, antes de computar el mínimo personal y familiar, no sea superior a 21.035 euros, en declaración individual, o a 30.500 euros en declaración conjunta.

Además, por arrendamiento de una vivienda, como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto al de residencia, se aplica una deducción del 10 por 100 de las cantidades invertidas.

BIBLIOGRAFÍA

- ANDRÉS, J. (1990): *La inversión en España. Econometría con restricciones de equilibrio*, Antoni Bosch e Institutos de Estudios Fiscales.
- ARGIMÓN, I. *et al* (1994): *Inversión privada, gasto público y efecto expulsión: evidencia para el caso español*, Servicio de estudios del Banco de España.
- BLANCHARD, O. (2003): *Macroeconomía*, 2.ª ed. reimp., Pearson Education.
- BARRO, R. J. (1991): *Macroeconomía*, Alianza.
- BERNANKE, B. S. (1983): "The Determinants of Investment: Another Look", *American Economic Review*, vol. 73 (n.º 2).
- DERYCKE, P. H. (1983): *Economía y planificación urbana*, Instituto de Estudio de Planificación Local.
- DOMÍNGUEZ BARRERO, F. y LÓPEZ LABORDA, J. (2001): "Una metodología para la utilización óptima de los incentivos por adquisición de vivienda habitual en el IRPF", *Hacienda Pública Española*, 159, pp. 115-134.
- DORNBUSCH, R.; FISCHER, S., y STARTZ, R. (2001): *Macroeconomía*, 8.ª ed., McGraw-Hill.
- FELDSTEIN, M. (1982): "Inflation, Tax Rules and Investment: Some Econometric Evidence", *Econometrica*, n.º 50(4), pp. 825-862.
- GALAPERO FLORES, R. (1999): "Fiscalidad de la vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas", *Impuestos*, núm. 24, pp. 15-34.
- HIERRO RECIO, L. *et al*. (1992): "Un modelo para el análisis del gasto en vivienda", *ICE Revista de Economía*, n.º 707.
- JUAN CHOCANO, A.; MAYO MORENO, R., y PÉREZ-VILLACASTÍN BALLESTEROS, E. (1994): "Un estudio sobre la vivienda: efecto diferencial de la deducción en cuota en el I.R.P.F.", en *Papeles de Trabajo*, núm. 13/1994, Instituto de Estudios Fiscales.
- LAGARES CALVO, M. J. (1974): *Incentivos fiscales a la inversión privada*, Instituto de Estudios Fiscales.
- LIPSEY, R. G. y CHRYSTAL, K. A. (1999): *Introducción a la Economía Positiva*, 13.ª ed., Vicens-Vives.
- LÓPEZ ESPADAFOR, C.M. (2000): *Las deducciones en el impuesto sobre la renta de las personas físicas*, Lex Nova.
- (2001): "Tratamiento de las cuentas vivienda en materia tributaria", *Quincena Fiscal*, n.º 20, pp. 11-24.
- SOGO MIELGO, J. F. (1993): "Progresividad de la deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF", en *Cuadernos de Actualidad*, Ministerio de Hacienda - IEF, núm. 4, pp. 158-164.
- TOBIN, K. (1978): "Monetary Policies and the Economy: The transmission mechanism", *Southern Economic Journal*, vol. 44.
- VV.AA. (1997): *Guía práctica de las deducciones y otros aspectos del IRPF*, Planeta.

**DOCUMENTOS DE TRABAJO EDITADOS POR EL
INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES**

2000

- 1/00 Ciudadanos, contribuyentes y expertos: Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 1999.
Autor: Área de Sociología Tributaria.
- 2/00 Los costes de cumplimiento en el IRPF 1998.
Autores: M.^a Luisa Delgado, Consuelo Díaz y Fernando Prats.
- 3/00 La imposición sobre hidrocarburos en España y en la Unión Europea.
Autores: Valentín Edo Hernández y Javier Rodríguez Luengo.

2001

- 1/01 Régimen fiscal de los seguros de vida individuales.
Autor: Ángel Esteban Paúl.
- 2/01 Ciudadanos, contribuyentes y expertos: Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2000.
Autor: Área de Sociología Tributaria.
- 3/01 Inversiones españolas en el exterior. Medidas para evitar la doble imposición internacional en el Impuesto sobre Sociedades.
Autora: Amelia Maroto Sáez.
- 4/01 Ejercicios sobre competencia fiscal perjudicial en el seno de la Unión Europea y de la OCDE: Semejanzas y diferencias.
Autora: Ascensión Maldonado García-Verdugo.
- 5/01 Procesos de coordinación e integración de las Administraciones Tributarias y Aduaneras. Situación en los países iberoamericanos y propuestas de futuro.
Autores: Fernando Díaz Yubero y Raúl Junquera Valera.
- 6/01 La fiscalidad del comercio electrónico. Imposición directa.
Autor: José Antonio Rodríguez Ondarza.
- 7/01 Breve curso de introducción a la programación en Stata (6.0).
Autor: Sergi Jiménez-Martín.
- 8/01 Jurisprudencia del Tribunal de Luxemburgo e Impuesto sobre Sociedades.
Autor: Juan López Rodríguez.
- 9/01 Los convenios y tratados internacionales en materia de doble imposición.
Autor: José Antonio Bustos Buiza.
- 10/01 El consumo familiar de bienes y servicios públicos en España.
Autor: Subdirección General de Estudios Presupuestarios y del Gasto Público.
- 11/01 Fiscalidad de las transferencias de tecnología y jurisprudencia.
Autor: Néstor Carmona Fernández.
- 12/01 Tributación de la entidad de tenencia de valores extranjeros española y de sus socios.
Autora: Silvia López Ribas.
- 13/01 El profesor Flores de Lemus y los estudios de Hacienda Pública en España.
Autora: María José Aracil Fernández.
- 14/01 La nueva Ley General Tributaria: marco de aplicación de los tributos.
Autor: Javier Martín Fernández.
- 15/01 Principios jurídico-fiscales de la reforma del impuesto sobre la renta.
Autor: José Manuel Tejerizo López.
- 16/01 Tendencias actuales en materia de intercambio de información entre Administraciones Tributarias.
Autor: José Manuel Calderón Carrero.
- 17/01 El papel del profesor Fuentes Quintana en el avance de los estudios de Hacienda Pública en España.
Autora: María José Aracil Fernández.
- 18/01 Regímenes especiales de tributación para las pequeñas y medianas empresas en América Latina.
Autores: Raúl Félix Junquera Varela y Joaquín Pérez Huete.
- 19/01 Principios, derechos y garantías constitucionales del régimen sancionador tributario.
Autores: Varios autores.
- 20/01 Directiva sobre fiscalidad del ahorro. Estado del debate.
Autor: Francisco José Delmas González.
- 21/01 Régimen Jurídico de las consultas tributarias en derecho español y comparado.
Autor: Francisco D. Adame Martínez.
- 22/01 Medidas antielusión fiscal.
Autor: Eduardo Sanz Gadea.

- 23/01 La incidencia de la reforma del Impuesto sobre Sociedades según el tamaño de la empresa.
Autores: Antonio Martínez Arias, Elena Fernández Rodríguez y Santiago Álvarez García.
- 24/01 La asistencia mutua en materia de recaudación tributaria.
Autor: Francisco Alfredo García Prats.
- 25/01 El impacto de la reforma del IRPF en la presión fiscal indirecta. (Los costes de cumplimiento en el IRPF 1998 y 1999).
Autor: Área de Sociología Tributaria.

2002

- 1/02 Nueva posición de la OCDE en materia de paraísos fiscales.
Autora: Ascensión Maldonado García-Verdugo.
- 2/02 La tributación de las ganancias de capital en el IRPF: de dónde venimos y hacia dónde vamos.
Autor: Fernando Rodrigo Sauco.
- 3/02 A tax administration for a considered action at the crossroads of time.
Autora: M.^a Amparo Grau Ruiz.
- 4/02 Algunas consideraciones en torno a la interrelación entre los convenios de doble imposición y el derecho comunitario Europeo: ¿Hacia la "comunitarización" de los CDIs?
Autor: José Manuel Calderón Carrero.
- 5/02 La modificación del modelo de convenio de la OCDE para evitar la doble imposición internacional y prevenir la evasión fiscal. Interpretación y novedades de la versión del año 2000: la eliminación del artículo 14 sobre la tributación de los Servicios profesionales independientes y el remozado trato fiscal a las *partnerships*.
Autor: Fernando Serrano Antón.
- 6/02 Los convenios para evitar la doble imposición: análisis de sus ventajas e inconvenientes.
Autores: José María Vallejo Chamorro y Manuel Gutiérrez Lousa.
- 7/02 La Ley General de Estabilidad Presupuestaria y el procedimiento de aprobación de los presupuestos.
Autor: Andrés Jiménez Díaz.
- 8/02 IRPF y familia en España: Reflexiones ante la reforma.
Autor: Francisco J. Fernández Cabanillas.
- 9/02 Novedades en el Impuesto sobre Sociedades en el año 2002.
Autor: Manuel Santolaya Blay.
- 10/02 Un apunte sobre la fiscalidad en el comercio electrónico.
Autora: Amparo de Lara Pérez.
- 11/02 I Jornada metodológica "Jaime García Añoveros" sobre la metodología académica y la enseñanza del Derecho financiero y tributario.
Autores: Pedro Herrera Molina y Pablo Chico de la Cámara (coord.).
- 12/02 Estimación del capital público, capital privado y capital humano para la UE-15.
Autores: M.^a Jesús Delgado Rodríguez e Inmaculada Álvarez Ayuso.
- 13/02 Líneas de Reforma del Impuesto de Sociedades en el contexto de la Unión Europea.
Autores: Santiago Álvarez García y Desiderio Romero Jordán.
- 14/02 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2001.
Autor: Área de Sociología Tributaria. Instituto de Estudios Fiscales.
- 15/02 Las medidas antielusión en los convenios de doble imposición y en la Fiscalidad internacional.
Autor: Abelardo Delgado Pacheco.
- 16/02 Brief report on direct an tax incentives for R&D investment in Spain.
Autores: Antonio Fonfría Mesa, Desiderio Romero Jordán y José Félix Sanz Sanz.
- 17/02 Evolución de la armonización comunitaria del Impuesto sobre Sociedades en materia contable y fiscal.
Autores: Elena Fernández Rodríguez y Santiago Álvarez García.
- 18/02 Transparencia Fiscal Internacional.
Autor: Eduardo Sanz Gadea.
- 19/02 La Directiva sobre fiscalidad del ahorro.
Autor: Francisco José Delmas González.
- 20A/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO I. Parte General. Volumen 1.
Autor: Instituto de Estudios Fiscales.
- 20B/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO I. Parte General. Volumen 2.
Autor: Instituto de Estudios Fiscales.
- 21A/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO II. Parte Especial. Volumen 1.
Autor: Instituto de Estudios Fiscales.
- 21B/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO II. Parte Especial. Volumen 2.
Autor: Instituto de Estudios Fiscales.
- 22/02 Medidas unilaterales para evitar la doble imposición internacional.
Autor: Rafael Cosín Ochaíta.
- 23/02 Instrumentos de asistencia mutua en materia de intercambios de información (Impuestos Directos e IVA).
Autora: M.^a Dolores Bustamante Esquivias.
- 24/02 Algunos aspectos problemáticos en la fiscalidad de no residentes.
Autores: Néstor Carmona Fernández, Fernando Serrano Antón y José Antonio Bustos Buiza.

- 25/02 Derechos y garantías de los contribuyentes en Francia.
Autor: José María Tovillas Morán.
- 26/02 El Impuesto sobre Sociedades en la Unión Europea: Situación actual y rasgos básicos de su evolución en la última década.
Autora: Raquel Paredes Gómez.
- 27/02 Un paso más en la colaboración tributaria a través de la formación: el programa Fiscalis de la Unión Europea.
Autores: Javier Martín Fernández y M.ª Amparo Grau Ruiz.
- 28/02 El comercio electrónico internacional y la tributación directa: reparto de las potestades tributarias.
Autor: Javier González Carcedo.
- 29/02 La discrecionalidad en el derecho tributario: hacia la elaboración de una teoría del interés general.
Autora: Carmen Uriol Egido.
- 30/02 Reforma del Impuesto sobre Sociedades y de la tributación empresarial.
Autor: Emilio Albi Ibáñez.

2003

- 1/03 Incentivos fiscales y sociales a la incorporación de la mujer al mercado de trabajo.
Autora: Anabel Zárate Marco.
- 2/03 Contabilidad versus fiscalidad: situación actual y perspectivas de futuro en el marco del Libro Blanco de la contabilidad.
Autores: Elena Fernández Rodríguez, Antonio Martínez Arias y Santiago Álvarez García.
- 3/03 Aspectos metodológicos de la Economía y de la Hacienda Pública.
Autor: Desiderio Romero Jordán.
- 4/03 La enseñanza de la Economía: algunas reflexiones sobre la metodología y el control de la actividad docente.
Autor: Desiderio Romero Jordán.
- 5/03 Errores más frecuentes en la evaluación de políticas y proyectos.
Autores: Joan Pasqual Rocabert y Guadalupe Souto Nieves.
- 6/03 Traducciones al español de libros de Hacienda Pública (1767-1970).
Autoras: Rocío Sánchez Lissén y M.ª José Aracil Fernández.
- 7/03 Tributación de los productos financieros derivados.
Autor: Ángel Esteban Paúl.
- 8/03 Tarifas no uniformes: servicio de suministro doméstico de agua.
Autores: Santiago Álvarez García, Marián García Valiñas y Javier Suárez Pandiello.
- 9/03 ¿Mercado, reglas fiscales o coordinación? Una revisión de los mecanismos para contener el endeudamiento de los niveles inferiores de gobierno.
Autor: Roberto Fernández Llera.
- 10/03 Propuestas de introducción de técnicas de simplificación en el procedimiento sancionador tributario.
Autora: Ana María Juan Lozano.
- 11/03 La imposición propia como ingreso de la Hacienda autonómica en España.
Autores: Diego Gómez Díaz y Alfredo Iglesias Suárez.
- 12/03 Quince años de modelo dual de IRPF: Experiencias y efectos.
Autor: Fidel Picos Sánchez.
- 13/03 La medición del grado de discrecionalidad de las decisiones presupuestarias de las Comunidades Autónomas.
Autor: Ramón Barberán Ortí.
- 14/03 Aspectos más destacados de las Administraciones Tributarias avanzadas.
Autor: Fernando Díaz Yubero.
- 15/03 La fiscalidad del ahorro en la Unión Europea: entre la armonización fiscal y la competencia de los sistemas tributarios nacionales.
Autores: Santiago Álvarez García, María Luisa Fernández de Soto Blass y Ana Isabel González González.
- 16/03 Análisis estadístico de la litigiosidad en los Tribunales de Justicia. Jurisdicción contencioso-administrativa (período 1990/2000).
Autores: Eva Andrés Aucejo y Vicente Royuela Mora.
- 17/03 Incentivos fiscales a la investigación, desarrollo e innovación.
Autora: Paloma Tobes Portillo.
- 18/03 Modelo de Código Tributario Ambiental para América Latina.
Directores: Miguel Buñuel González y Pedro M. Herrera Molina.
- 19/03 Régimen fiscal de la sociedad europea.
Autores: Juan López Rodríguez y Pedro M. Herrera Molina.
- 20/03 Reflexiones en torno al debate del impacto económico de la regulación y los procesos institucionales para su reforma.
Autores: Anabel Zárate Marco y Jaime Vallés Giménez.
- 21/03 La medición de la equidad en la implementación de los sistemas impositivos.
Autores: Marta Pascual y José María Sarabia.
- 22/03 Análisis estadístico de la litigiosidad experimentada en el Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña (1990-2000).
Autores: Eva Andrés Aucejo y Vicente Royuela Mora.

- 23/03 Incidencias de las NIIF en el ámbito de la contabilidad pública.
Autor: José Antonio Monzó Torrecillas.
- 24/03 El régimen de atribución de rentas tras la última reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
Autor: Domingo Carbajo Vasco.
- 25/03 Los grupos de empresas en España. Aspectos fiscales y estadísticos.
Autores: María Antonia Truyols Martí y Luis Esteban Barbado Miguel.
- 26/03 Metodología del Derecho Tributario.
Autor: Pedro Manuel Herrera Molina.
- 27/03 Estado actual y perspectivas de la tributación de los beneficios de las empresas en el marco de las iniciativas de la Comisión de la Unión Europea.
Autor: Eduardo Sanz Gadea.
- 28/03 Créditos iniciales y gastos de la Administración General del Estado. Indicadores de credibilidad y eficacia (1988-2001).
Autores: Ana Fuentes y Carmen Marcos.
- 29/03 La Base Imponible. Concepto y determinación de la Base Imponible. Bienes y derechos no contabilizados o no declarados: presunción de obtención de rentas. Revalorizaciones contables voluntarias. (Arts. 10, 140, 141 y 148 de la LIS.)
Autor: Alfonso Gota Losada.
- 30/03 La productividad en la Unión Europea, 1977-2002.
Autores: José Villaverde Castro y Blanca Sánchez-Robles.

2004

- 1/04 Estudio comparativo de los convenios suscritos por España respecto al Convenio Modelo de la OCDE.
Autor: Tomás Sánchez Fernández.
- 2/04 Hacienda Pública: enfoques y contenidos.
Autor: Santiago Álvarez García.
- 3/04 Los instrumentos de solidaridad interterritorial en el marco de la revisión de la política regional europea. Análisis de su actuación y propuestas de reforma.
Autor: Alfonso Utrilla de la Hoz.
- 4/04 Política fiscal en la Unión Europea: antecedentes, situación actual y planteamientos de futuro.
Autores: M.ª del Pilar Blanco Corral y Alfredo Iglesias Suárez.
- 5/04 El defensor del contribuyente, un estudio de derecho comparado: Italia y EEUU.
Autores: Eva Andrés Aucejo y José Andrés Rozas Valdés.
- 6/04 El Impuesto Especial sobre los Hidrocarburos y el Medio Ambiente.
Autor: Javier Rodríguez Luengo.
- 7/04 Gestión pública: organización de los tribunales y del despacho judicial.
Autor: Francisco J. Fernández Cabanillas.
- 8/04 Una aproximación al contenido de los conceptos de discriminación y restricción en el Derecho Comunitario.
Autora: Gabriela González García.
- 9/04 Los determinantes de la inmigración internacional en España: evidencia empírica 1991-1999.
Autor: Iván Moreno Torres.
- 10/04 Ética fiscal.
Coord.: Santiago Álvarez García y Pedro M. Herrera Molina.
- 11/04 Las normas antiparaíso fiscal españolas y su compatibilidad con el Derecho Comunitario: el caso específico de Malta y Chipre tras la adhesión a la Unión Europea.
Autores: José Manuel Calderón Carrero y Adolfo Martín Jiménez.
- 12/04 La articulación de la participación española en los organismos multilaterales de desarrollo con las políticas de comercio exterior.
Autor: Ángel Esteban Paul.
- 13/04 Tributación internacional de profesores y estudiantes.
Autor: Emilio Aguas Alcalde.
- 14/04 La convergencia entre contabilidad financiera pública y contabilidad nacional: una aproximación teórica con especial referencia a los criterios de valoración.
Autor: Manuel Pedro Rodríguez Bolívar.
- 15/04 Situación actual y perspectivas de futuro de los impuestos directos de la Unión Europea.
Autor: Juan José Rubio Guerrero.
- 16/04 La ética en el diseño y aplicación de los sistemas tributarios.
Coord.: Santiago Álvarez García y Pedro M. Herrera Molina.
- 17/04 El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España.
Autores: Francisco Adame Martínez, José Ignacio Castillo Manzano y Lourdes López Valpuesta.