

## La propuesta de bonificación fiscal para bajar los alquileres de viviendas es injusta e ineficaz

---

Gabinete Económico de CCOO. 22/03/2021

- El Ministerio propone mantener la regresiva exención al alquiler y que el contribuyente le financie al propietario la rebaja del alquiler con más subvenciones fiscales
- Las medidas propuestas no garantizan que los alquileres bajen, ni evita que continúen subiendo

El Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) no ha sido capaz de confeccionar, por el momento, una propuesta potente, integral y coherente para abordar un asunto tan complejo e importante como es garantizar el derecho de acceso a la vivienda. La creación de una mesa de negociación con los agentes sociales -que hasta la fecha el Ministerio ha despreciado-, serviría para avanzar en una solución sólida que, además, daría cumplimiento al mandato europeo de diálogo sobre las inversiones y reformas que conforman el Plan de Recuperación y Resiliencia español, que incluye el programa de vivienda.

La propuesta del MITMA es contraria a la equidad fiscal e ineficaz para el fin de rebajar el alquiler de las viviendas, y su aplicación no evitaría que los alquileres siguieran subiendo.

### Una propuesta injusta

La AIReF ha señalado que la exención del 60% de los rendimientos del alquiler de vivienda para uso habitual es regresiva y beneficia a los que más tienen. Los propietarios dejan de contribuir por 1.039 millones de euros anuales a las arcas públicas como resultado de esta exención. Esta cifra millonaria se resta de la financiación que podría ir a sanidad, educación, protección social o a construir un parque de viviendas público para el alquiler asequible y social. Beneficia a un pequeño grupo de declarantes (6,8% del total), principalmente de rentas altas. Los hogares con una renta superior a 40.000 euros se quedan con el 54% de esos 1.039 millones y además la exención provoca que el tipo efectivo caiga 0,37 puntos entre el 10% más rico, con lo que salen doblemente beneficiados.

No obstante, la AIReF defiende la exención porque le atribuye el crecimiento de las viviendas en alquiler que, sobre todo, se produce entre 2008 y 2017. Sin embargo, éste parece explicarse fundamentalmente por otros motivos: las mayores dificultades para acceder a un crédito

hipotecario tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Las viviendas heredadas o construidas que antes se destinaban a la venta ahora se dedican al alquiler.

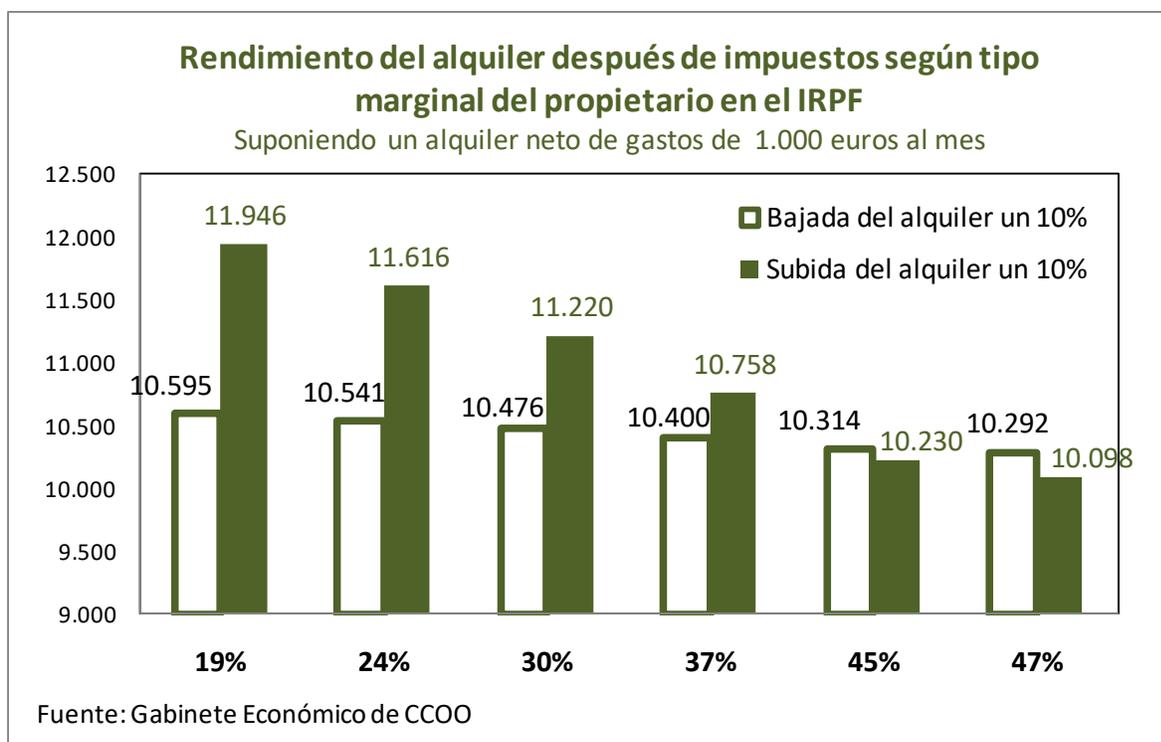
En cualquier caso, el aumento de la oferta de viviendas no ha servido para frenar la subida de alquileres, que han crecido entre un 25% y un 30%. El motivo es que el mercado inmobiliario no es un mercado en competencia. La situación acomodada de la mayoría de los propietarios les permite esperar hasta que los alquileres se acomodan a sus expectativas. En el otro lado, los inquilinos no pueden evitar esta injusta extracción de rentas pues para ellos la vivienda es un bien de primera necesidad. Esto justifica la intervención pública del mercado de la vivienda en alquiler para evitar el abuso de los propietarios.

En conclusión, la exención al alquiler para los propietarios debe redefinirse por injusta e ineficaz, y sustituirse por otro esquema de beneficios fiscales: por un lado, limitar la exención solo a los alquileres por debajo de un máximo vinculado a la renta de los hogares que alquilan, y, por otro lado, una bonificación a los inquilinos con el fin de aflorar el importante volumen de alquileres no declarados, que algunas fuentes sitúan en el 39% del total de viviendas alquiladas.

Para conjurar la posible -aunque poco probable- retirada de viviendas del mercado de alquiler se establecería también un recargo suficientemente disuasorio en el IRPF -y no en el IBI como propone el MITMA-, creciente con el número de meses que permanezca desocupada, para aquellas viviendas ubicadas en zonas tensionadas que permanezcan vacías más de seis meses sin causa justificada. El Ministerio propone un período excesivo de dos años para calificar la vivienda como desocupada. Asimismo, se deberían prohibir los alojamientos turísticos de alta rotación en las zonas tensionadas para evitar la posible huida de viviendas hacia este segmento, tras reformular las subvenciones fiscales.

### **Una propuesta ineficaz**

La propuesta del MITMA no evitará que los alquileres puedan seguir subiendo. De hecho, incrementar el alquiler un 10% en una zona tensionada sigue siendo más rentable para la mayoría de propietarios que rebajarlo un 10%, como se observa en el gráfico adjunto. Solo ganarían más rebajando el alquiler los propietarios que tienen un tipo marginal del 45% (84 euros más al año) o 47% (194 euros más), pero en el primer caso se trata de una cantidad muy pequeña. Sin embargo, si el propietario tiene un marginal bajo (19%-24%) se ganan más de 1.000 euros al año si se sube el alquiler; 744 euros si el marginal es del 30% y 358 euros si es del 37%.



La propuesta de reducir los alquileres financiando la rebaja con dinero del contribuyente es una política corrompida. La única política fiscal honrada y eficaz para recortar los alquileres es la del incentivo a los que alquilan por debajo de un precio máximo de referencia establecido en relación a la renta de los hogares que alquilan sin sobrepasar el 30% de esfuerzo, y eliminar cualquier exención para los alquileres que se sitúen por encima.

Asimismo, el Ministerio olvida tratar el ventajoso régimen fiscal de las empresas que se dedican al alquiler, SOCIMIs y régimen especial de entidades de arrendamiento de viviendas.

### Una propuesta justa, eficaz y coherente

CCOO ha propuesto, junto a UGT, en la [Iniciativa Sindical por el Derecho a la Vivienda](#) presentada hace un año, un paquete de medidas completo y coherente con el fin de convertir la vivienda en una infraestructura pública más y posibilitar así el acceso a una vivienda digna y asequible a todas las personas. Este objetivo ya lo han logrado algunos países y también nosotros en otras áreas que atienden importantes necesidades básicas de las personas, como la educación, la sanidad o la protección en la vejez. Ahora, como entonces, nos dijeron que no es posible tener este derecho garantizado. Pero solo la cobertura universal de derechos básicos posibilita el ejercicio efectivo de la libertad que, de otra forma, se queda en simple privilegio de unos pocos. La universalización es, asimismo, una buena estrategia económica pues ahorrar

recursos y regula a la baja los precios del sector privado. Como se comprueba cuando se compara el sistema sanitario estadounidense con el europeo o el español.

CCOO ha planteado un paquete exhaustivo de medidas donde, aunque hay propuestas más importantes que otras, la eficacia solo es posible si se aplican todas en conjunto. La iniciativa divide el total de actuaciones en dos grandes subconjuntos: 1) intervenciones a corto plazo, que buscan atender la emergencia habitacional que ha provocado que el 41% de las personas que viven de alquiler realicen un esfuerzo excesivo para pagar el alquiler, o que se haya alcanzado un nivel intolerable y creciente de desahucios; 2) intervenciones a medio y largo plazo dirigidas a crear un gran parque de viviendas de propiedad pública no enajenables y dedicadas al alquiler asequible o social.

Las medidas a corto son ineludibles pues conseguir un parque público de viviendas amplio y profundo llevará años (la vivienda social solo supone el 2,5% de las viviendas principales en España frente al 9,3% en la UE, el 16,8% en Francia, el 24% en Austria o el 30% en Países Bajos) y las necesidades son presentes y urgentes, como resultado de las fuertes alzas de los alquileres, el poder de mercado de los propietarios individuales, la entrada de nuevos operadores financieros que tratan la vivienda como un bien de especulación, la fuerte devaluación salarial sufrida y aún no recuperada, la elevada inestabilidad del empleo y la alta incidencia del paro.

En este contexto, limitar los alquileres es una medida obligada para detener la extracción rentas que hacen los propietarios de los hogares. Para evitar que estos vivan por encima de las posibilidades -de los salarios- que ofrece el país, el control de alquileres tiene que aplicarse simultáneamente junto a otras medidas y con la intensidad suficiente: prohibición de alojamientos turísticos en zonas tensionadas, gravamen disuasorio y creciente para las viviendas vacías, normas contra el hacinamiento y para el mantenimiento de los estándares de habitabilidad por el casero. El control de alquileres es eficiente cuando forma parte de una política integral coherente, como muestra la evidencia empírica disponible. Asimismo, el control de precios es un instrumento tradicional y eficaz de la intervención del Estado en la economía, como lo atestiguan el SMI, el salario mínimo de convenio, los precios máximos de medicamentos genéricos y especialidades, precios máximos de viviendas protegidas, etc. Recientemente otra prueba más de su utilidad y competencia ha sido la limitación del precio de las mascarillas.

El establecimiento de precios máximos adaptados a la realidad de cada ciudad, de cada barrio e incluso de cada manzana es hoy posible gracias a la detallada información en manos de la AEAT sobre los alquileres declarados en el IRPF (que son la gran mayoría de los declarados) y la renta

de los hogares que alquilan. Estos datos permiten calcular el esfuerzo en términos de renta de los hogares que arriendan. Los alquileres máximos deben establecerse tomando como referencia la renta de los hogares que alquilan para evitar la extracción de renta y la gentrificación de las ciudades. Esto unido al control de los alojamientos de alta rotación turística evita también la negativa *turistificación*.

Por último, la creación de un gran parque público de viviendas amplio y profundo debe llevarse a cabo por iniciativa directa del Estado sin subcontratar esta responsabilidad a empresas privadas. Con este fin, CCOO ha propuesto la creación de un fondo de 6.000 millones de euros con cargo a los créditos blandos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia Europeo para que las distintas Administraciones Públicas puedan ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre los paquetes de vivienda que se venden con descuento entre los grandes operadores, así como para promover directamente la construcción de vivienda en suelo público o privado recalificado para la edificación exclusiva de vivienda en alquiler.