

MÁSTER DE SEGURIDAD INTEGRAL EN LA EDIFICACIÓN



EL TRATAMIENTO FISCAL PREFERENCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.
EFFECTOS REDISTRIBUTIVOS Y CONSECUENCIAS ECONÓMICAS.

AUTOR: JUAN ANTONIO GÁNDARA ÁGUILA

TUTORA: M^a TERESA SÁNCHEZ MARTÍNEZ

MÁSTER DE SEGURIDAD INTEGRAL EN LA EDIFICACIÓN



EL TRATAMIENTO FISCAL PREFERENCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.
EFFECTOS REDISTRIBUTIVOS Y CONSECUENCIAS ECONÓMICAS.

TRABAJO FIN DE MÁSTER
SEPTIEMBRE DE 2012

AUTOR: JUAN ANTONIO GÁNDARA ÁGUILA

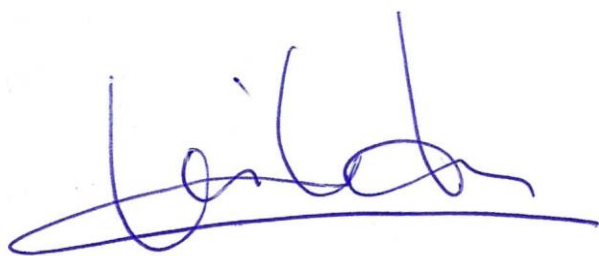
TUTORA: M^a TERESA SÁNCHEZ MARTÍNEZ

EL TRATAMIENTO FISCAL PREFERENCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.
EFFECTOS REDISTRIBUTIVOS Y CONSECUENCIAS ECONÓMICAS.

Trabajo Fin de Máster presentado para optar al **Título de Máster en Gestión y Seguridad Integral en Edificación**, en el Itinerario de Iniciación a la Investigación, por Juan Antonio Gándara Águila, siendo la tutora del mismo la Doctora Dña. M^a Teresa Sánchez Martínez.

Vº. Bº. del Tutor/a

Alumno/a



Fdo. Mª Teresa Sánchez Martínez

Fdo. Juan Antonio Gándara Águila

Granada, a 11 de Septiembre del 2012.

**MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y SEGURIDAD INTEGRAL EN
EDIFICACIÓN**

**TRABAJO FIN DE MÁSTER. ITINERARIO DE INTRODUCCIÓN A LA
INVESTIGACIÓN**

CURSO ACADÉMICO 2011-2012

TÍTULO:

EL TRATAMIENTO FISCAL PREFERENCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. EFECTOS REDISTRIBUTIVOS Y CONSECUENCIAS ECONÓMICAS.

AUTOR/A: JUAN ANTONIO GÁNDARA ÁGUILA

TUTOR/A ACADÉMICO:

DR.Mª TERESA SÁNCHEZ MARTÍNEZ

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA APLICADA

FACULTAD DE CC. ECONOMICAS Y EMPRESARIALES

UNIVERSIDAD DE GRANADA

RESUMEN:

El presente trabajo se sitúa dentro de aquellos estudios relativos al cuestionamiento del poder redistributivo de los gastos sociales para reducir las desigualdades. En estos tiempos, en los que se pone en duda la continuidad del Estado del Bienestar, y donde se cuestiona la eficiencia redistributiva del sector público, se hace necesario el que existan un mayor número de estudios para conocer realmente la posible contribución de los diferentes componentes del gasto público a la reducción de las desigualdades. Concretamente, nuestra investigación analiza el tratamiento fiscal preferencial de la vivienda en España, y trata de comprobar si la deducción por adquisición de vivienda da como resultado una reducción en la desigualdad en la distribución de la renta, de forma que se facilite al acceso a una vivienda digna a todos los ciudadanos, tal como dicta nuestra Constitución. Para ello nos centraremos en el análisis de los efectos redistributivos de la deducción por adquisición de vivienda, desde sus inicios y a través de las diferentes reformas que la han modificado (Reforma del IRPF Ley 40/1998, Ley 2/2011 de Economía Sostenible).

PALABRAS CLAVE:

Vivienda, gasto fiscal, efecto redistributivo, capitalización, neutralidad impositiva, régimen de tenencia.

ABSTRACT:

This work falls within those studies concerning the questioning of redistributive social spending to reduce inequalities. In these times, which are called into question the continuity of the welfare state, and which questions the redistributive efficiency of public sector, it is necessary where there are more studies to really know the potential contribution of different components public spending to reduce inequalities. Specifically, our researches analyzes the preferential tax treatment of housing in Spain, and try to see if the deduction for house purchase results in a reduction in inequality in income distribution, so as to facilitate access to decent housing for all citizens, as dictated by our Constitution.

To do this we will focus on the quantitative analysis of the income tax reform Law 40/1998, as well as the changes that have followed have entered into force reform Law 2/2011, Law of Sustainable Economy.

KEYWORDS:

Housing, tax expenditure, redistributive effect, capitalization, tax neutrality, tenure.

ÍNDICE

1	Introducción	2
2	Fundamentos de la intervención pública en el mercado de vivienda	5
2.1	Objetivos.....	5
2.2	Instrumentos de Política de Vivienda	7
2.3	Coste total de la política de vivienda	11
3	Debate en torno a los incentivos fiscales	13
3.1	Régimen de tenencia. Propiedad frente a Alquiler.	14
3.2	Capitalización de los incentivos. Oferta y demanda.	16
3.3	Redistribución de renta.	18
3.4	No neutralidad impositiva. Eficiencia económica.	19
3.5	Coste de oportunidad.	20
4	Tratamiento fiscal de la vivienda en el IRPF español.....	22
5	Metodología	26
6	Efecto redistributivo del gasto fiscal en vivienda en España	31
6.1	Análisis cuantitativo de la situación de partida IRPF Ley 44/1978.....	32
6.2	Análisis cuantitativo de la reforma IRPF Ley 40/1998.....	35
6.3	Análisis cuantitativo de la reforma IRPF Ley 2/2011 Ley de Economía Sostenible.....	38
6.4	Reforma IRPF Ley 35/2006. Redistribución y recaudación.	42
7	Consideraciones finales y conclusiones	44
	Bibliografía y referencias	46
	Apéndices y anexos.....	50

1 Introducción

La situación económica actual pasa por momentos especialmente duros a escala mundial. España se halla inmersa en una profunda crisis que afecta especialmente sector de inmobiliario. Este se enfrenta a uno de los más difíciles períodos de su historia y donde resulta difícil identificar posibles vías de recuperación. El desenlace de esta recesión ha puesto de manifiesto los graves desajustes que vive el sector de la vivienda, con un excedente de oferta, stock de viviendas en manos de entidades financieras, promotores privados y particulares, especialmente concentrado en algunos territorios, y un persistente problema de acceso en la demanda. Ejemplos que constatan estas perturbaciones del mercado de vivienda son el sobreendeudamiento de los hogares que adquirieron viviendas en la época de auge a precios desorbitados, los aumentos de ejecuciones hipotecarias, un precario mercado de alquiler con numerosos conflictos judiciales de desahucios por impagos y millones de viviendas vacías. Literatura y experiencia, a menudo pronostican el impacto de ciertas medidas de política de vivienda adoptadas, entre ellos, los incentivos fiscales a la adquisición de viviendas, las cuales estimulan el mercado inmobiliario.

El objetivo de este trabajo es evaluar una de las políticas de vivienda que más peso tienen en nuestro mercado inmobiliario: los incentivos fiscales a la vivienda. De forma generalizada, la vivienda, como bien de carácter preferente y protegido constitucionalmente, es objeto de un tratamiento favorable en España en cuanto a su fiscalidad, consistente en una menor recaudación o gasto fiscal, localizándose en su gran mayoría en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La vivienda, en especial la que se posee en propiedad con carácter de habitual, es uno de los activos considerados como mejor tratados fiscalmente en muchos países, lo cual se corresponde con la consideración de la disponibilidad de un hogar como un objetivo básico (cuando no un derecho) dentro de las sociedades occidentales.

Este tratamiento fiscal favorable a la adquisición de vivienda introduce distorsiones, por lo que están sujetos a continuas críticas por parte de expertos (Agell, Englund et al., 1998, Banco Central Europeo, 2003, Van den Noord, 2005, Poterba y Sinai 2008). De hecho, en se aconseja desde instancias internacionales, como la UE, o el FMI que se eliminen estas desgravaciones en España, pues se argumenta que estas ayudas pueden, en ocasiones, alentar episodios de inflación

inmobiliaria, al trasladarse los incentivos fiscales a los precios de mercado de los inmuebles. Asimismo, suelen penalizar el alquiler frente al régimen de vivienda en propiedad. También se las acusa de provocar problemas de ineficiencias en el mercado, de falta de neutralidad impositiva y de no ser equitativos, tanto vertical como horizontalmente, sin olvidar su coste de oportunidad en términos de recaudación impositiva no materializada, dado que los gastos fiscales derivados de la vivienda habitual son considerables.

Efectivamente, uno de los principales problemas que generan estos incentivos es que favorece el régimen de tenencia en propiedad frente al alquiler, lo cual distorsiona su elección y puede provocar, como de hecho así ha sido, costes de eficiencia en el mercado de la vivienda, y no solo en este, sino también en otros, como es el mercado laboral, al frenar su movilidad. De igual forma, se producen, serias dudas acerca de su papel equidistribuidor, más bien existe un consenso generalizado sobre su carácter regresivo, que hace que estos incentivos favorezcan en mayor medida a las familias con mayores niveles de renta.

Paradójicamente, en España, pesar de contar con un importante excedente de viviendas terminadas sin vender, las dificultades de acceso a la vivienda siguen siendo uno de los problemas importantes a los que se enfrenta la sociedad española, en especial los hogares de nueva creación (Taltavull, 2007). Esto se explica porque muchas de las viviendas que se han construido durante el reciente *boom* inmobiliario del periodo 1997-2007 no responden a la satisfacción de la necesidad básica de alojamiento, sino que han sido adquiridas con ánimo de inversión (Rodríguez, 2006). Teniendo en cuenta todo lo anterior, en un contexto como el actual, con un mercado sobredimensionado, con unos precios de la vivienda en proceso de ajuste y con fuertes restricciones financieras, cabría preguntarse el papel efectivo que cumple la fiscalidad de la vivienda.

Para ello esta investigación se centrará en analizar uno de sus efectos más importantes: el carácter redistributivo de estos incentivos desde que entraron en vigor, así como los cambios producidos por la puesta en marcha del Proyecto de Ley de Reforma del IRPF (LEY 40/1998 1998), que entró en vigor el 1 de enero de 1999, donde se produjeron una serie de modificaciones en las desgravaciones fiscales de vivienda en pos de una mayor progresividad del impuesto.

El artículo se estructura en seis secciones, además de esta introducción. En la siguiente sección se repasan brevemente los fundamentos de la intervención pública en el mercado de la vivienda, sus objetivos y principales instrumentos. A continuación nos centramos en uno de estos instrumentos, los beneficios fiscales y en el debate que gira en torno a ellos. En la siguiente sección se revisa brevemente la evolución del gasto fiscal en España. En la sección quinta se presenta la metodología utilizada. En la sección quinta se exponen los resultados obtenidos del análisis de las reformas introducidas en el IRPF con incidencia en la fiscalidad de la vivienda. Finalmente, el trabajo se cierra con las principales conclusiones.

2 Fundamentos de la intervención pública en el mercado de vivienda

La intervención del sector público en el sector de la vivienda suscita múltiples debates acerca de su justificación. Para algunos economistas el mercado de la vivienda funcionaría de forma más eficiente, e incluso más equitativa si no se diera esta intervención. Sin embargo, para otros, las especiales características de la vivienda provocan que este mercado no funcione de forma tan eficiente, existiendo fuentes potenciales de fallos de mercado, que la intervención del Estado pretende corregir (Sánchez Martínez, 2002).

La intervención pública en el mercado de la vivienda está planteada básicamente por razones de eficiencia y equidad. La existencia de fallos de mercado o desigualdades en el acceso a la vivienda hace posible que esta intervención genere ganancias de bienestar social. A continuación se describen los principales objetivos que persigue la política de vivienda, los instrumentos para llevarlos a cabo, y por último una cuantificación de los mismos para el caso de España.

2.1 Objetivos

Los argumentos bajo los que se sustenta esta intervención pública son los siguientes (Sánchez Martínez, 2002):

– **Eficiencia económica**, como consecuencia de fallos de mercado, fundamentalmente problemas de externalidades, de distinto tipos, estructurales, de densidad o espaciales y por las imperfecciones de los mercados de capitales. Se trata de la provisión pública de ciertos bienes y servicios que deben pagarse mediante la financiación presupuestaria, cuando estos bienes y servicios no pueden proveerse en su globalidad mediante el sistema de mercado, surgiendo lo que llamamos problemas de externalidad, que conllevan al fallo de mercado y que requieren la intervención pública. Podemos clasificar las externalidades en tres bloques (López García 1991, González-Páramo y Onrubia, 1992): externalidades físicas, sociales y desertización urbana.

Las externalidades físicas están referidas a los valores positivos o negativos que afectan al entorno. Si no se producen regulaciones en el ámbito colectivo, la vivienda puede generar externalidades de tipo estructural, como son los riesgos de incendio o problemas de tipo sanitario para la vecindad. La ausencia de cierta limitación sobre los usos posibles de suelo puede crear externalidades espaciales, del tipo de construcción de viviendas próximas a vías de comunicación, o

a polígonos industriales, donde existe ruido, contaminación atmosférica y otras variedades de polución ambiental, o la sobreexplotación del suelo hasta la eliminación de parques o zonas verdes. De hecho, la realización de planes urbanísticos tiene la finalidad de regular la localización de zonas industriales, edificios para oficinas, usos comerciales, viviendas, zonas de recreo, edificios públicos, etc., en lugares que son dictados atendiendo a consideraciones por parte de las autoridades públicas distintas a las que serían consideradas en un mercado sin intervención, fundamentalmente la de maximización del beneficio.

Por otro lado, las externalidades sociales se definirían como aquellos valores positivos o negativos atribuibles a los vecinos. Nos encontraríamos aquí con la segregación residencial por motivos de clase social y raza, formándose los conocidos “ghettos” o barrios marginales, donde se concentran familias de bajo poder adquisitivo, cuyos efectos desembocan en todos los problemas anteriormente mencionados. Por último, nos encontramos con las externalidades que se producen en muchos de los barrios céntricos de las ciudades, la desertización urbana. La larga duración de las viviendas, unido a los ya mencionados efectos vecindad y el bajo nivel de vida de sus ocupantes hacen que surjan zonas (ocurre normalmente en el centro de muchas ciudades), con viviendas deterioradas e infrautilizadas.

– **Equidad distributiva.** Serán, los argumentos de equidad los que más explican la presencia del Sector Público en el mercado de la vivienda, y sobre los que nos vamos a centrar. Se justifican por el deseo de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas familias que no dispongan de suficientes medios para hacerlo. La vivienda, como bien preferente o bien social, respaldado constitucionalmente en gran cantidad de países, al considerar que todo el mundo tiene derecho a una vivienda digna y adecuada, forma parte de los bienes y servicios que el Sector Público subvenciona, reduciendo el precio de mercado para los individuos mediante diversos instrumentos que más adelante analizaremos.

– **Crecimiento económico.** En este caso la utilización de la política de vivienda se utiliza como medio para obtener una tasa adecuada de crecimiento económico y un alto nivel de empleo. Es un objetivo de carácter macroeconómico, donde se utiliza la política de vivienda como mecanismo para actuar sobre la evolución de la demanda agregada. Las salidas de las crisis económicas fuerzan a buscar soluciones a su consecuencia social más grave, el desempleo, al componente más debilitado del gasto nacional, la inversión, y a seleccionar aquellas actividades con mayor efecto multiplicador sobre la renta. En esas tres direcciones, la vivienda aparece como un sector estratégico e inevitable que debe atender la política económica del Estado. Es de sobra

conocido la importancia de las actividades de construcción, en particular la construcción residencial, en cuanto a formación de capital y de creación de empleo, además de sus conocidos efectos de arrastre sobre el resto de las actividades productivas, lo que le convierten en un sector clave del crecimiento económico. En coyunturas de bajo crecimiento es frecuente que los gobiernos se apoyen en la política de viviendas como instrumento anticíclico, desarrollándose en estos casos actuaciones de estímulo a la construcción.

Aunque todas estas funciones justifican la intervención del mercado, esto no quiere decir que un determinado programa público sea necesariamente deseable. Para evaluar los programas públicos, debe tenerse en cuenta no sólo sus objetivos, sino como se diseñan y se llevan a la práctica, pues a veces esta intervención puede dar lugar a efectos contrarios a los deseados. Como ejemplos de lo anteriormente expuesto, tenemos las consecuencias perniciosas que el control de alquileres introduce en el mercado de la vivienda en alquiler, o de como la política urbanística puede provocar subidas especulativas de los precios del suelo, en un intento de corregir fallos de mercado. En cuanto a los objetivos distributivos, sobre los que se centrará esta investigación, si los incentivos fiscales no se diseñan adecuadamente, pueden ser poco efectivos, llegando incluso a ser regresivos.

2.2 Instrumentos de Política de Vivienda

Podemos clasificar los instrumentos en dos grandes categorías (Sánchez Martínez, 2002):

Regulación económica

Buena parte de las externalidades potenciales asociadas a la vivienda pueden corregirse mediante la regulación, distribuida en los distintos niveles de gobierno. Esta regulación abarca aspectos como: condiciones mínimas de seguridad y salud pública de las viviendas, planeamiento urbanístico: calificación de usos que pueden darse al suelo, conservación y rehabilitación de edificios por razones históricas o de patrimonio urbano, programas de renovación urbana, control y regulación de los alquileres, o intervenciones en el mercado de crédito para aumentar el flujo de crédito a la vivienda, etc.

Políticas Presupuestarias

Los argumentos de equidad son los que más explican la presencia del Sector Público en este mercado de la vivienda. Esta intervención se realiza mediante políticas presupuestarias a través del **gasto público directo y de los beneficios fiscales**. Los principales beneficiarios suelen ser las familias con menores recursos económicos, sin apenas capacidad de ahorro por lo que no tienen fácil el acceso a los mercados de capitales y de alquileres. Son situaciones en las que no se cumplen la situación de igual poder en el mercado, se trataría entonces de cumplir objetivos de equidad horizontal.

El gasto público directo comprende aquellas ayudas destinadas a la construcción o al acceso a la vivienda que aparecen en los programas y planes de viviendas. Fundamentalmente las ayudas directas se basan en la producción pública o en la provisión pública con producción privada de viviendas, con unos precios de venta o alquiler por debajo de los del mercado, destinadas a familias de baja renta. Sin embargo, este gasto y su forma de provisión (generalmente en especie, frente a la alternativa de en efectivo) genera argumentos teóricos a favor y en contra por parte de muchos expertos (Olsen, 2001; Weicher y Thibodeau, 1988; Rosen, 2003; Smith, Rosen et al. 1988; Newman y Schnare, 1997; Luk, Cohn et al., 2005)

El gasto indirecto o fiscal recogerá los beneficios fiscales para el acceso a la vivienda, denominado también gasto fiscal. En gran parte se corresponden con los subsidios a la vivienda implícitos en el impuesto sobre la renta personal (IRPF), que tienen como efecto disminuir el coste de las viviendas ocupadas por sus propietarios. La vivienda ha sido objeto de un tratamiento favorable en su fiscalidad, de forma generalizada, en casi todos los países occidentales, que consideran estos beneficios fiscales como un campo sacrosanto, muy utilizado en las campañas electorales para conseguir apoyo. Este tratamiento consiste en una menor recaudación o gasto fiscal, un término que varía de un país a otro, e incluso de una época a otra. (Surrey y McDaniel, 1979). Estos gastos o beneficios fiscales se encuentran tanto en lo que se refiere a su adquisición como a su propiedad y a su enajenación. En la mayoría de los casos estas ayudas se concentran en los propietarios de viviendas, en particular, la primera vivienda, objeto de residencia habitual.

Las ayudas fiscales más frecuentes son:

1. Las desgravaciones, en el Impuesto sobre la Renta, del importe de la inversión en vivienda, dentro de unos límites, en un porcentaje del capital invertido en la adquisición de vivienda

2. Deducción de intereses de los préstamos contraídos para adquirir o rehabilitar una vivienda. Esta posibilidad es casi general en los países de la Unión Europea.
3. La reducción de los impuestos locales, de las tasas registrales y otros impuestos ligados a la actividad económica, en determinado supuestos.
4. Deducción de los intereses generados por las cuentas horro-vivienda. Se trata de fomentar la inversión de capital propio.
5. No imposición total o parcial sobre la plusvalía por venta de la vivienda propia.
6. No inclusión de una renta ficticia (renta imputada) al uso de la vivienda habitual en la base imponible del impuesto sobre la renta.

La tabla 1 recoge los principales impuestos (y también ayudas fiscales) que pueden recaer sobre una persona física en relación con la vivienda, y los que en concreto se aplican en España.

Tabla 1. Principales impuestos relacionados con la vivienda

Momento en el que se produce el hecho imponible	Hecho imponible	Impuesto	Administración pública que recibe / pierde la recaudación
Adquisición	Adquisición onerosa	Nuevas: Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	Central / autonómica
		Usadas empresarios y profesionales: IVA	Central / autonómica
		Usadas excepto empresarios y profesionales: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)	Autonómica
	Adquisición gratuita	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).	Autonómica
	Otorgamiento de documentos	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Actos Jurídicos Documentados (AJD) 1	Autonómica
	Ayudas fiscales	IRPF, deducción por inversión en vivienda habitual.	Central / autonómica
Tenencia	Obtención de renta (real o imputada)	Arrendada, caso general. IRPF, rendimientos del capital inmobiliario.	Central / autonómica
		Arrendada, con persona contratada y local.: IRPF, rendimientos de actividades económicas.	Central / autonómica
		Uso propio: IRPF, imputación de rentas inmobiliarias, excepto vivienda habitual	Central / autonómica
	Posesión de capital	Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	Local
		Impuesto sobre el Patrimonio (hasta 2007).	Autonómica
	Ayudas fiscales	IRPF, deducción por arrendamiento de vivienda habitual (desde 2007).	Estatal
Enajenación	Obtención de renta	IRPF, ganancias y pérdidas patrimoniales	Central / autonómica
		Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	Local

Fuente: (Rodríguez Méndez, Picos Sánchez et al. 2010)

2.3 Coste total de la política de vivienda

Si se hace una evaluación global de los gastos destinados a vivienda en España, considerando tanto los gastos fiscales como los gastos directos, se puede observar en el Gráfico 1 que la partida principal la componen los gastos fiscales, que absorben un mayor porcentaje en términos del PIB del gasto total destinado a vivienda en España.

Los gastos directos se han obtenido de los Presupuestos Generales del Estado. Dentro de esta partida se incluyen los programas y planes de vivienda, fundamentalmente la financiación privilegiada y las ayudas para la construcción de vivienda protegida, destinadas principalmente a la venta para familias con menores niveles de renta y con unos precios de venta por debajo de los del mercado. Este gasto es realizado por el Estado y las comunidades autónomas; éstas últimas con un volumen de gasto mucho mayor, aproximadamente el 75% del gasto directo total, desde que se asumieron las competencias en materia de vivienda y suelo transferidas por parte del gobierno central.

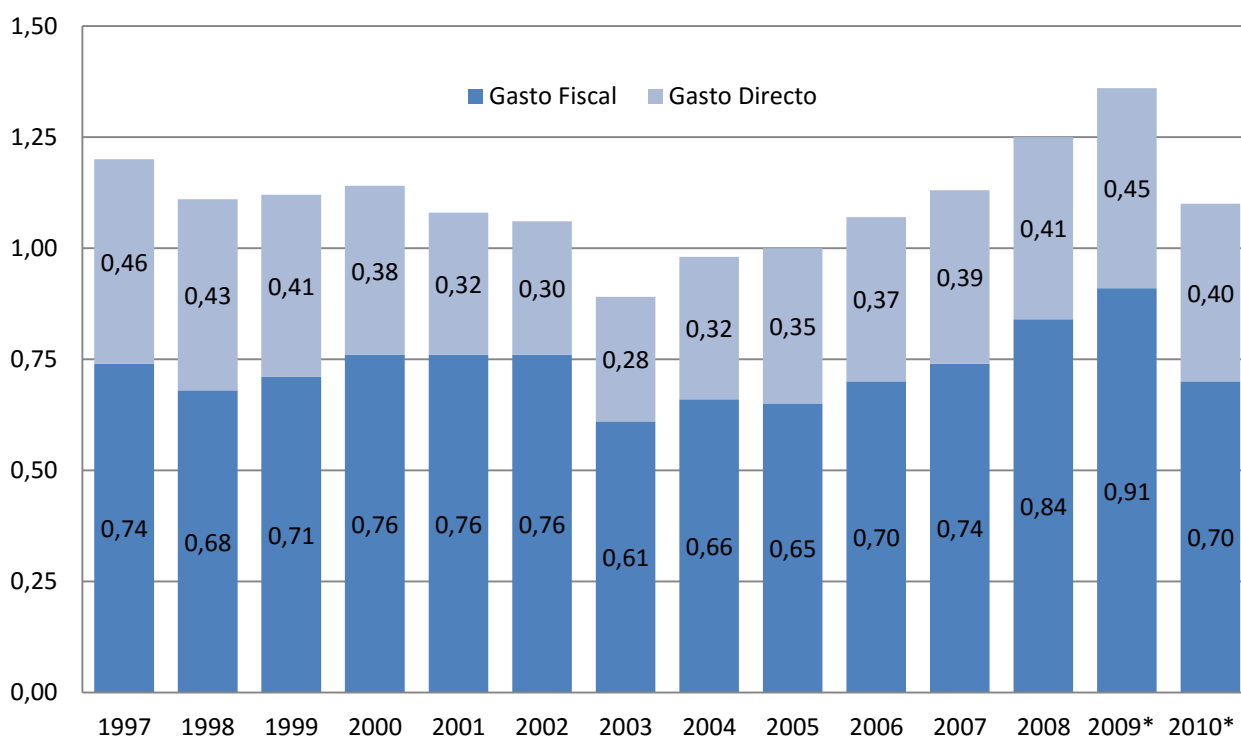
Los gastos fiscales se han obtenido de las Memorias de la Administración Tributaria. Aquí se incluyen todos los beneficios fiscales otorgados a la vivienda, principalmente las deducciones por adquisición, rehabilitación de vivienda y la deducción por cuenta ahorro-vivienda, incluidos en el IRPF.

El coste de la política de vivienda gira en torno un 1-1,25% del PIB. Dentro de su composición se observa que son los gastos fiscales los que absorben un mayor porcentaje. Por este motivo, porque estos beneficios fiscales son los que más peso tienen dentro de la política de vivienda es por lo que nuestro trabajo se va a centrar en su análisis, sobre todo porque son los más cuestionados en la actualidad. El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha recomendado a España en su último informe 2012 eliminar la deducción de compra de vivienda, al igual que los ministros de Economía de la UE, recomendaciones que llevan produciéndose desde hace años, de forma que en las últimas medidas realizadas por el ejecutivo español en julio de 2012, se ha decidido eliminar las desgravaciones por adquisición de vivienda a partir de 2013.

El estudio y análisis de la conveniencia o no de seguir manteniendo estos incentivos deben ser una cuestión prioritaria para nuestras autoridades públicas. Sobre todo, es fundamental plantearse en qué gastos se debe poner más énfasis para cumplir con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y al mismo tiempo ejercer un mayor control del déficit público.

A continuación se pasará a entrar en el debate abierto sobre los beneficios fiscales por una gran parte de los estudiosos y expertos académicos en estos temas. Los efectos económicos de los beneficios tributarios a la vivienda son múltiples como se verá a continuación. Los subsidios a la vivienda en propiedad tienen efectos sobre los patrones de consumo, el ahorro, la acumulación de capital, la distribución del bienestar a través de generaciones y la asignación de riesgos.

**Gráfico 1. Gasto público en política de vivienda
(1997-2010, % PIB)**



* En los años 2009 y 2010 los gastos fiscales son estimaciones previstas en las Memorias de Beneficios Fiscales 2008

Fuente: Pareja y Sánchez (2012), a partir de las Memorias de la Administración Tributaria y Presupuestos de las Administraciones Públicas.

3 Debate en torno a los incentivos fiscales

El tratamiento fiscal de la vivienda es un tema amplio y complejo, no solo en la legislación fiscal española, también es común para la generalidad de los países de nuestro entorno, puesto que la vivienda ha sido tradicionalmente objeto de gravamen por todas las Haciendas Públicas, por ello es notable la preocupación de los hacendistas por definir un sistema fiscal óptimo (Sandmo 1976; Neumark, Andrés et al., 1994) para lo que se establecen unos principios básicos o sistemas de valores que han de cumplir los instrumentos fiscales de la política económica, entre los que destacamos:

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

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

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

Se puede analizar la incidencia de la fiscalidad en el mercado de la vivienda y en la economía en general, de diversas formas:

a) Sobre la decisión de los consumidores entre las dos formas de tenencia, alquiler o propiedad.

b) Sobre la posible traslación de los incentivos fiscales a los precios de las viviendas, cuando se producen fuertes aumentos de la demanda, no correspondidos por la oferta, dada su inelasticidad a corto plazo.

c) Sobre la medida en que estos incentivos contribuyen a la consecución de objetivos redistributivos.

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

e) Sobre el coste de oportunidad que generan estos beneficios fiscales

A continuación profundizaremos en estas cuestiones.

3.1 Régimen de tenencia. Propiedad frente a Alquiler.

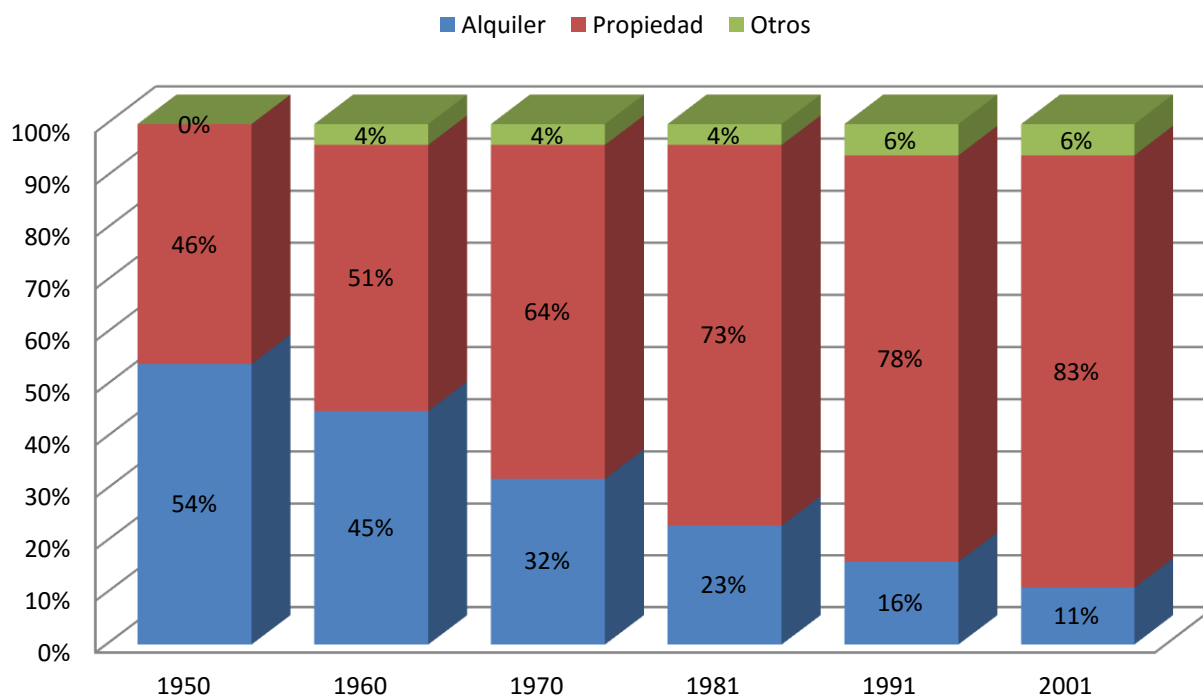
La gran mayoría del gasto público en política de vivienda, ya sea este mediante gasto directo, o bien gasto fiscal, está dirigida principalmente a un solo régimen de tenencia, favoreciendo a los propietarios adquirentes frente a los usuarios de alquiler. Destaca la considerable importancia de los efectos discriminatorios en favor de propietarios-adquirentes, que implica importantes repercusiones de asignación (Bourassa y Grigsby, 2000). Este trato fiscal distorsiona la elección entre los regímenes de tenencia de la vivienda, propiedad o alquiler, fomentando el primero. (Thalmann, 2007).

Como se verá en el próximo apartado, sobre la evolución de las deducciones fiscales en el IRPF español, estas recaen sobre los adquirentes de viviendas en propiedad, los cuales pueden beneficiarse de una deducción, en la que se minoran los impuestos a pagar al poderse descontar tanto el capital como los intereses de los préstamos contraídos para adquirir o rehabilitar la vivienda, mientras que no se incentiva de igual forma a las personas que optan por el régimen de tenencia de alquiler.

Algunos autores defienden la postura de no neutralidad del régimen de tenencia, argumentando que los costes soportados por el propietario adquirente de una vivienda son muy superiores en comparación con los costes de arrendamiento. El arrendatario, por lo general, puede

generar los servicios de vivienda a un costo menor que el propietario de la vivienda: menor coste de gestión, menor coste de mantenimiento, y ante todo, sin pérdida de ingresos por el alquiler (Thalmann, 2007).

Gráfico 2. Régimen de tenencia en España



Fuente: Censos de Población y Vivienda.

Sin embargo en un mercado actual, en el que partiendo de unos datos que sitúan alrededor de 1,6 millones de viviendas que siguen sin comprador y que, a efectos estadísticos, se considerarán vacías, al no estar ya en construcción, y diversas fuentes de información que señalan que en España podría haber ya entre cinco y seis millones de viviendas vacías, superando el 20% del parque inmobiliario residencial (Martínez, 2012), y dado es estado actual de los medios de financiación ajena, parece racional que un sistema de deducciones por adquisición de vivienda es, si no innecesario, al menos si ineficiente e ineficaz al no ser capaz de absorber la oferta de viviendas en un mercado inmobiliario ya saturado.

El entramado de desgravaciones fiscales a la adquisición de viviendas altera gravemente la decisión entre comprar y alquilar a favor de la primera y genera una situación absolutamente

anómala donde apenas un 11% del parque de viviendas está en alquiler, según el últimos Censo de Población y Vivienda de 2001 (Gráfico 2). De esta manera perjudica la movilidad de los trabajadores y su capacidad de disfrutar de los servicios de la vivienda, condenando a los ciudadanos a endeudarse fuertemente y a concentrar toda su riqueza en un único activo en contra de cualquier principio de prudencia y diversificación. (García-Montalvo, 2005)

3.2 Capitalización de los incentivos. Oferta y demanda.

Según el Banco de España, en el periodo 1997-2007 el precio de la vivienda en España se había incrementado alrededor de un 150% en términos nominales, lo que corresponde con un 100% en términos reales. (Banco Central Europeo, 2006) Este aumento es continuado durante todo el periodo de crecimiento y boom inmobiliario.

La expansión del mercado de la vivienda en España en este periodo, con una evolución de los precios de la vivienda notablemente superior a la de los salarios, incrementó de forma importante el grado de esfuerzo necesario para que un hogar accediera a una vivienda, con especial incidencia entre los grupos de rentas más bajas (Leal Maldonado, 2009).

Tabla 2. Evolución de los precios de la vivienda

Precio de la vivienda en euros por metro cuadrado																
Años	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Precio	1.002	1.036	1.089	1.187	1.335	1.453	1.667	1.931	2.286	2.516	2.763	2.905	2.712	2.558	2.476	2.376
Δ anual	1,3	3,4	5,1	9,0	12,5	8,8	14,7	15,8	18,4	10,1	9,8	5,1	-6,6	-5,7	-3,2	-4,0

Datos de la Sociedad de Tasación

Las principales causas económicas y financieras del aumento de precios en este periodo fueron principalmente el exagerado abaratamiento de los tipos de interés y del euribor a niveles históricamente bajos por debajo de la inflación, y además, una fiscalidad que favorece la compra de vivienda con desgravaciones en el IRPF mientras que el alquiler careció de ayudas durante ese periodo (García-Montalvo, 2003; López García 2001).

Esta fiscalidad ha ido siempre a favor de los propietarios adquirientes, aportando desgravaciones sobre los intereses de los préstamos contraídos para la adquisición de vivienda, dotando así a un mayor margen en los valores a los que poder optar a la hora de adquirir una vivienda, aumentando la demanda de inmuebles de mayores precios y calidades (Alvarez, de los Llanos Matea, et al. 1999). Estas deducciones se han ido añadiendo progresivamente a los precios de los inmuebles, en lo que se ha denominado efecto capitalización, repercutiendo finalmente como un mayor beneficio para los promotores más que para los adquirientes de viviendas. Las deducciones por adquisición de vivienda están consideradas el beneficio fiscal más importante de nuestro sistema tributario. La repercusión de estas ayudas tributarias en el mercado inmobiliario y en la subida de los precios de las viviendas está fuertemente relacionado ya que dichas ayudas acaban beneficiando a constructores, promotores y propietarios de suelo, mediante la transferencia de esa cantidad de los contribuyentes al sector inmobiliario que repercuten a estos vía precio debido a la capitalización de las ayudas (Montero, 2008).

Por esta razón, ante la reforma de la ley del impuesto para 2007 en materia de deducción en vivienda, el sector inmobiliario se opuso tajantemente, advirtiendo de los peligros de su materialización y de la posible influencia en la pérdida de empleo y riqueza de nuestra economía, pero sobre todo mirando por sus intereses económicos.

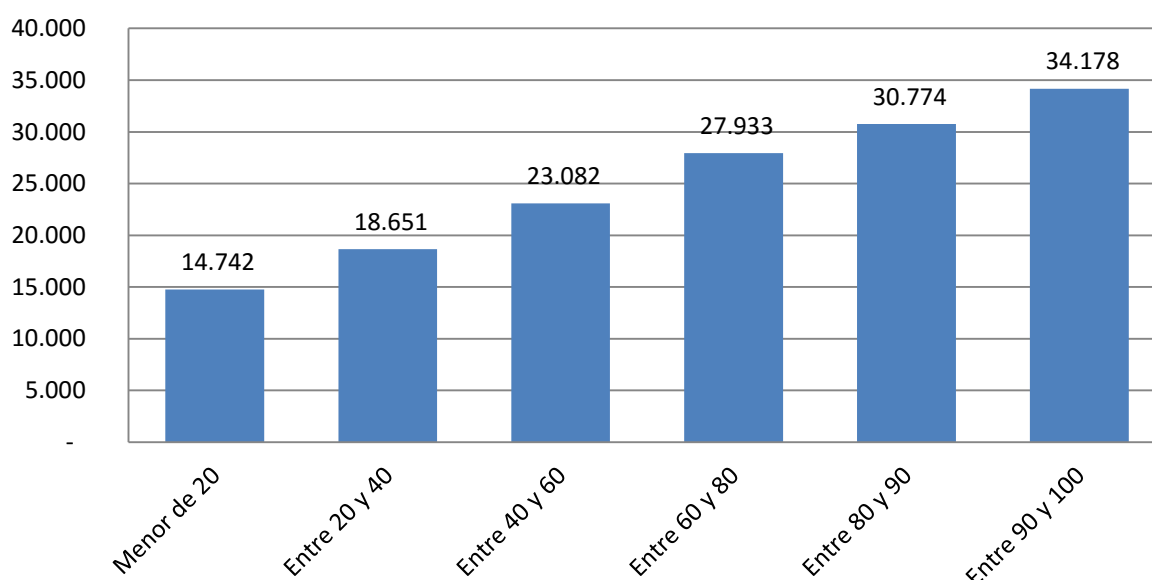
Por término medio, las deducciones fiscales en el IRPF por adquisición en vivienda financian gran parte de los intereses de los préstamos contraídos para su compra. Incluso en algunos casos las deducciones superan el coste financiero de dicho préstamo. En estas condiciones y por muy alto que sea el precio de la vivienda los contribuyentes han sido inducidos a un régimen de tenencia en propiedad con un coste financiero mínimo, convirtiendo a la vivienda en un suculento e indispensable bien con una alta rentabilidad muy por encima de los costes financieros de adquisición que ha sido utilizada como moneda de cambio dentro de un proceso de especulación del mercado (Nazario, 2003).

Esto ha sido utilizado por los promotores como argumento comercial para justificar las subidas imparables de precio de la vivienda, lo que ha convertido la deducción por vivienda en un beneficio real del sector constructor, más que de los particulares. Sin embargo el crecimiento de los precios y de la actividad inmobiliaria muestra una senda explosiva que ha contribuido a expandir la renta y el empleo muy por encima del resto de economías de la eurozona (Bellod Redondo, 2007).

3.3 Redistribución de renta.

Uno de los principales objetivos que debe cumplir un sistema fiscal es que produzca efectos redistributivos de la renta y la riqueza acorde con los postulados sociales de la justicia distributiva (Stiglitz, 2003). Se debe fomentar todas aquellas figuras impositivas que contengan un mayor signo de progresividad y que afecten en mayor medida al volumen e renta y riqueza. La mayoría de las críticas a los sistemas fiscales comienzan por su falta de equidad, tanto horizontal como vertical. En el caso de los incentivos fiscales a la vivienda, también las críticas se centran en estos aspectos, por cuanto se les acusa de ser regresivos, al favorecer a los contribuyentes con mayores niveles de renta.

Gráfico 3. Deducción fiscal por deducción de vivienda habitual en 30 años (Percentiles de renta)



Euros corrientes.

Fuente: Encuesta Financiera de las Familias (EFF) (Banco de España, 2007)

En el Gráfico 3, se resume parte de un estudio del Banco de España, en el cual se analiza la deducción media por vivienda para los hogares españoles, partiendo de los datos de la Encuesta Financiera de las Familias, elaborada por el mismo. En dicho trabajo se realiza una simulación de los beneficios fiscales que se podrían deducir las familias españolas, en función de la vivienda adquirida, el préstamo hipotecario al que tendría derecho y de su nivel de renta. Se estima para un préstamo hipotecario estándar de 30 años y a los tipos de interés de mercado vigentes en el

momento del cálculo. Los resultados expuestos en el gráfico ponen de manifiesto una clara tendencia ascendente de la deducción por vivienda según el nivel de renta, favoreciendo de esta manera claramente a las rentas más elevadas, siendo de esta forma una deducción de carácter regresivo sobre todo a medio y largo plazo.

En el capítulo de metodología nos centraremos en la comprobación empírica de los efectos redistributivos del gasto fiscal en vivienda, analizando mediante índices de concentración de renta, como la deducción ha ido evolucionando en función de las grandes reformas del IRFP del año 1998 junto a una simulación de la Ley 2/2011, Ley de Economía Sostenible (Kessler, Cuerpo 2011).

3.4 No neutralidad impositiva. Eficiencia económica.

Otro gran principio de los sistemas fiscales (Stiglitz, 2003) es la eficiencia económica. Desde el punto de vista microeconómico debe producir una asignación eficiente de los recursos productivos, para en lo se necesita que el sistema impositivo sea neutral, que eviten interferencias en el buen funcionamiento del mercado. En nuestro caso, el de la vivienda, las consideraciones fiscales pueden influir en la proporción del ahorro nacional que se asigna a la vivienda, en el régimen de tenencia o en la forma de financiarla.

De esta forma, la política de vivienda y el gasto fiscal asociado a ella ha ido redirigido con carácter microeconómico tanto por medio de la financiación pública de promociones privadas de viviendas, como en la incentivación hacia la propiedad mediante las desgravaciones fiscales, siendo utilizadas estas ayudas, más que como medio redistribuidor de la riqueza del estado, como un medio político para alcanzar objetivos de crecimiento económico y generación de empleo a través de una superincentivación del sector de la construcción, rompiendo así con la neutralidad impositiva de no intromisión ni asignación de recursos a un sector determinado dentro del funcionamiento propio del mercado.

Los efectos que se producen al disminuir el coste de la vivienda en propiedad en relación con otros activos pueden originar a largo plazo un efecto de sobreinversión y concentración de la riqueza de un país en capital inmobiliario. Sobre todo cuando estos incentivos desvían la inversión de otras formas de capital productivo, como pueden ser la inversión en plantas industriales, equipamiento general o nueva tecnología, de mucha mayor importancia a efectos productivos, creándose, por tanto, distorsiones en el equilibrio conjunto de la economía.

La situación del mercado de la vivienda español es muy representativo de esta situación de sobreinversión inmobiliaria. En la actualidad, el sector se encuentra en un importante proceso de reestructuración, después de atravesar uno de los booms inmobiliarios más largos de su historia (periodo 1998-2007), en el que España ha producido el 40% de las viviendas construidas en la Unión Europea. Los incentivos fiscales han tenido una gran influencia en la generación de esta situación, y en todo caso, no parece realista seguir manteniendo los beneficios fiscales para los adquirientes de vivienda en esta situación

3.5 Coste de oportunidad.

En España el gasto fiscal siempre ha sido muy superior a la inversión pública directa en temas de política de vivienda. El gasto público total en vivienda corresponde a un porcentaje en torno al 1% del PIB español, siendo, dentro de estas dos terceras partes propio del gasto fiscal, como se ha podido comprobar en el gráfico 1. Al coste en bienestar o pérdida en eficiencia derivada de las distorsiones en la asignación de recursos, consecuencia de la existencia de las desgravaciones fiscales debería añadirse el coste de oportunidad en términos de recaudación impositiva no materializada o de recursos fiscales que deben desviarse de otros usos, también socialmente valiosos.

En el siguiente cuadro se recogen los gastos fiscales durante un largo periodo de tiempo, desde 1980 hasta 2008, última memoria de la Administración Tributaria disponible., en la que se observa cómo han ido creciendo estos gastos, hasta llegar a máximos en los últimos años en torno a los 6.500 millones de €.

Tabla 3. Evolución histórica de la deducción por inversión en vivienda

Ejercicio	Declaraciones		Total (miles de €)		Importe medio (€)	
	Número	Δ %	Importe	Δ %	Importe	Δ %
1980	—	—	229.899	—	—	—
1981	—	—	267.378	16,3%	—	—
1982	—	—	299.599	12,1%	—	—
1983	1.578.958	—	277.320	-7,4%	175,63	—
1984	1.635.768	3,6%	308.971	11,4%	188,88	7,5%
1985	1.659.005	1,4%	365.380	18,3%	220,24	16,6%
1986	1.821.844	9,8%	440.261	20,5%	241,66	9,7%
1987	1.787.040	-0,02	445.751	1,2%	249,44	3,2%
1988	1.914.554	7,1%	455.351	2,2%	237,84	-4,7%
1989	2.107.801	10,1%	524.067	15,1%	248,63	4,5%
1990	2.308.125	9,5%	611.804	16,7%	265,07	6,6%
1991	2.502.546	8,4%	727.261	18,9%	290,61	9,6%
1992	2.904.525	16,1%	825.299	13,5%	284,14	-2,2%
1993	3.087.567	6,3%	956.448	15,9%	309,77	9,0%
1994	3.469.641	12,4%	1.100.792	15,1%	317,26	2,4%
1995	3.680.107	6,1%	1.180.891	7,3%	320,88	1,1%
1996	3.936.918	7,0%	1.339.098	13,4%	340,14	6,0%
1997	4.295.142	9,1%	1.555.706	16,2%	362,20	6,5%
1998	4.637.027	8,0%	1.796.805	15,5%	387,49	7,0%
1999	4.545.161	-0,02	3.488.608	94,2%	767,54	98,1%
2000	4.933.643	8,5%	3.887.316	11,4%	787,92	2,7%
2001	5.344.018	8,3%	4.402.416	13,3%	823,80	4,6%
2002	5.742.085	7,4%	4.699.401	6,7%	818,41	-0,7%
2003	5.963.473	3,9%	4.976.856	5,9%	834,56	2,0%
2004	6.303.762	5,7%	5.253.301	5,6%	833,36	-0,1%
2005	6.665.399	5,7%	5.695.960	8,4%	854,56	2,5%
2006	7.053.079	5,8%	6.310.559	10,8%	894,72	4,7%
2007	6.520.707	-7,5%	5.024.400	-20,4%	770,53	-13,9%
2008	6.515.764	-0,1%	5.226.700	4,0%	802,16	4,1%

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Memorias de la Administración Tributaria.

4 Tratamiento fiscal de la vivienda en el IRPF español

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, el gasto fiscal tiene una importancia cualitativa y cuantitativa considerable dentro de la política de vivienda, a través de las desgravaciones sobre el Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas. En España el apoyo fiscal a la vivienda ha supuesto un fuerte estímulo al acceso en propiedad frente al acceso en alquiler. Desde la entrada en vigor del IRPF en 1979, los beneficios fiscales a la vivienda se han convertido en un incentivo intocable para los ciudadanos y un terreno políticamente sagrado en todas las campañas electorales. Las deducciones fiscales para la propiedad siempre han existido desde entonces, aunque con algunos cambios a lo largo del tiempo.

La Administración Central es la que soporta prácticamente la totalidad de la pérdida recaudatoria, a través de los beneficios fiscales que afectan a la vivienda, aunque muchas comunidades autónomas también realizan algunas desgravaciones adicionales de menor cuantía. Estas deducciones por adquisición de vivienda son los beneficios fiscales más importante y con mayor interés económico y social en España. El tratamiento favorable concedido a la vivienda habitada por su propietario en el IRPF constituye, sin duda alguna, una de las preferencias fiscales con más apoyo ciudadano.

La evolución de los incentivos fiscales a la vivienda desde la entrada en vigor del IRPF en 1979 se puede resumir en cuadro que aparece en la Tabla 4. En dicha tabla se puede observar que la vivienda en propiedad ha gozado de un tratamiento preferencial:

- La exención de las ganancias de capital por reinversión en la vivienda habitual;
- El tratamiento de renta imputada, la cual no se grava en la actualidad (desde 1999) para la primera vivienda;
- La deducción de los intereses hipotecarios, al principio eran restados de la base imponible y a partir de 1999 se sumaban al principal de la cuota hipotecaria y se deducían conjuntamente de la cuota impositiva;
- Así como la posibilidad de desgravarse del ahorro previo a la inversión en la primera vivienda durante cuatro años previos a la adquisición.

A lo largo de toda la legislación vigente sobre este impuesto se han hecho diversas modificaciones en lo referente a la fiscalidad de la vivienda, todas ellas recogidas en la Tabla 4. Las

sucesivas reformas llevadas a cabo en España han ido configurando estos beneficios fiscales como parte muy activa de las necesidades políticas, económicas y sociales del momento. Por ejemplo, durante el periodo 1985-1991 se permitía no solo la deducción de las cantidades invertidas en la primera vivienda, sino también en la compra de otras segundas y posteriores viviendas con el objetivo de incentivar al sector de la construcción como locomotora del crecimiento económico en unos momentos de recesión, a pesar de ser una medida claramente regresiva.

La reforma de 1991 no supuso cambios de importancia en la deducción, salvo la eliminación de la deducción de intereses de capitales ajenos para la financiación de viviendas que no sean la habitual. Sin embargo, la reforma del año 1998 sí que tuvo mayor calado.

- 1 En primer lugar, se incluyó como parte de la base de la deducción los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición de la vivienda habitual.
- 2 En segundo lugar, se introduce un límite fijo en la base de la deducción, que ascendió a 1.500.000 ptas. (9.015€).
- 3 En tercer lugar, la ley introduce un tratamiento especial en caso de financiación ajena que prevé unos porcentajes incrementados durante los primeros años.

Con esta medida se intentaba introducir algo de progresividad a la deducción, tal como se verá en nuestro análisis, pues era evidente que el anterior límite era muy regresivo (30% de la Base Imponible), ya que favorecía de una forma considerable a las rentas más altas (López García, 2000; Sanz Sanz y Onrubia Fernández, 1998; Onrubia Fernández y Rodado Ruiz, 2001).

Este esquema se mantendrá esencialmente inalterado hasta la reforma de 2006 (Ley 35/2006) donde se pierden los tramos incrementados (Condón Ezquerro, 2007). Desde ese momento los principales cambios solo han afectado a los porcentajes de deducción y reparto de la recaudación entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

Esta deducción previsiblemente habría sufrido los cambios más profundos como consecuencia de la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011 donde se realiza una profunda reforma de la deducción. Según esta legislación, se reducía drásticamente el ámbito de aplicación de la misma, manteniéndola exclusivamente para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20€. Aún dentro de este grupo, la base máxima de la deducción, establecida inicialmente en 9.040€ cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20€, se iría reduciendo conforme la base imponible aumente de manera que pasa a ser cero cuando la base supera los 24.107,20€. Con esta medida se evitarían discontinuidades en el impuesto. Es decir, que un contribuyente pierda completamente el derecho a la deducción cuando su base imponible supere

el límite por un solo céntimo. De esta manera la deducción se reducía gradualmente a partir de una base imponible de 17.707,20€ hasta desaparecer por completo cuando dicha base supera los 24.107,20€.

Ahora bien, con los cambios realizados en materia fiscal el día 30 de Diciembre de 2011, tras el cambio de gobierno, se recuperó la deducción por vivienda habitual, en los términos originales de la deducción. Esto es, deja sin efecto los cambios realizados por el gobierno anterior para 2011 y aplica la eliminación del tope de deducción para rentas de 24. 107,20 € anuales con efecto retroactivo. Posteriormente, las fuertes exigencias de control del déficit público y las insistentes recomendaciones de la UE sobre nuestros gobiernos han desembocado en la eliminación a partir de 2013 de las desgravaciones para la adquisición de vivienda habitual.

En el caso de las deducciones fiscales para el alquiler, solo se ha permitido su desgravación durante el periodo 1991-1998, y a partir de 2008 en adelante. Sin embargo, se ha cuestionado la escasa efectividad de este incentivo desde el momento en que se establece un límite sobre la base imponible de carácter excluyente, y con unas condiciones y límites que no se exigen para los adquirentes de vivienda. En la actualidad se limita la deducción para el alquiler a los contribuyentes con base imponible inferior a 24,020€, mientras que los adquirentes de viviendas podían beneficiarse de la deducción independientemente de su nivel de renta y con unos porcentajes mayores, del 10% de los alquileres pagados anualmente para los inquilinos frente al 15% de las cantidades invertidas en la vivienda habitual para la primera vivienda. En ambos casos, se limitan estas cantidades a 9,040€. El volumen de gasto de las deducciones fiscales por alquiler son residuales frente a las deducciones por adquisición (intereses más principal y cuentas ahorro), ya que suponían alrededor del 7.5% del total de gastos fiscales en el periodo 1991-1998, y de tan solo el 3% del total en el año 2008.

Tabla 4. Evolución de los beneficios fiscales a la vivienda en función del régimen de tenencia en España

Tabla 11. Evolución de los beneficios fiscales a la vivienda en función del régimen de tenencia en España						
	ALQUILER	PROPIEDAD				
	Deducción Fiscal	Deducción Fiscal		Imputación de renta	Deducción de intereses por financiación ajena	Exención de las ganancias de capital
1979-1991 Ley 44/1978 IRPF	NO	Primera vivienda: 15% capital Otras viviendas (1985/91): 15%-10% capital Límite 30% de BI	15% Cuentas-vivienda durante los 4 años anteriores a la adquisición Límite 30% de BI	2% del valor de la vivienda	Deducción en la base imponible (BI) Límite :4,808 €	SI Exención si se reinvierte en la adquisición de una vivienda habitual en los dos años siguientes
1992-1998 Ley 18/1991 IRPF	15% Renta anual Base Max: 450,75€. Límite: BI <18.030€ y Renta anual >10% BI	Primera vivienda: 15% capital Límite 30% de BI		2% -1.1% del valor de la vivienda		
1999-2007 Ley 40/1998 Reforma IRPF	NO	Primera vivienda Capital e intereses 1er y 2º año: 25% de los primeros 4.507,59€ 15% sobre el resto 3er año y siguientes: 20% de los primeros 4.507,59€ 15% sobre el resto Base máxima: 9.015€.	15% Cuentas-vivienda durante los 4 años anteriores a la adquisición Base máxima: 9,015€.	No para la primera vivienda Si para las demás 2%- 1.1% del valor de la vivienda (a partir del 2006)	NO	
2007-2008 Ley 35/2006 Reforma IRPF	(2008) 10% Renta anual Límite: BI < 24.020 €. Base máx.: 9.015 €	(2007) Primera vivienda 15% Capital e intereses Base máxima: 9.015€.				
2013		Eliminada a partir 2013				

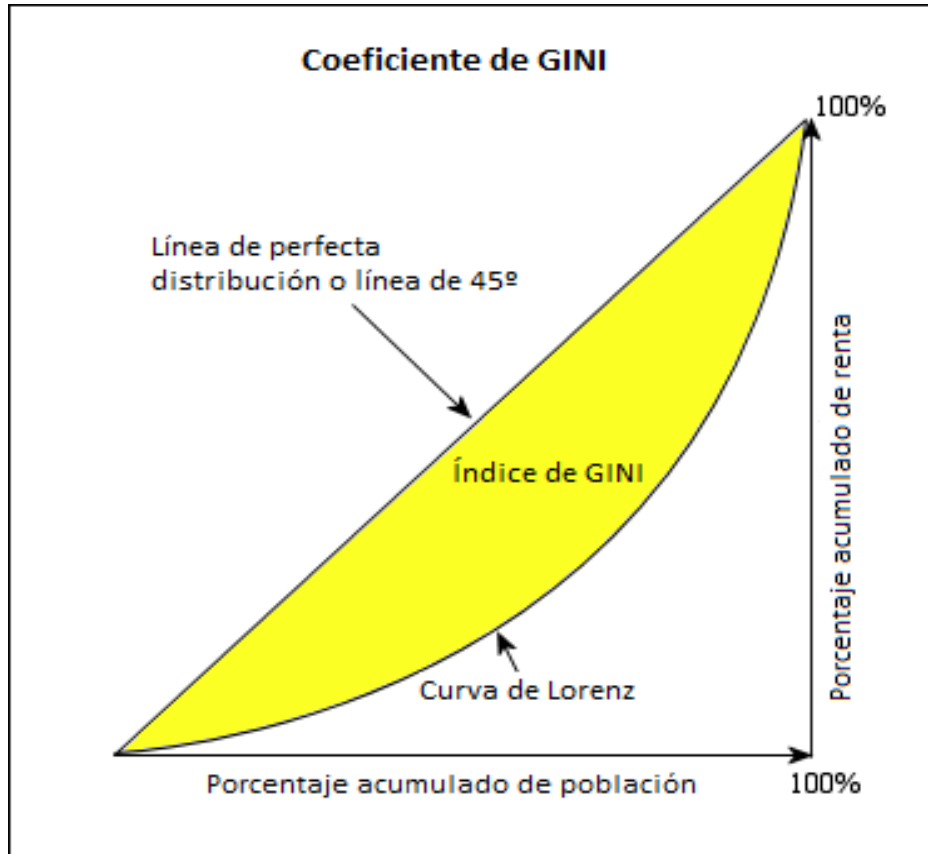
Fuente: Realizado (Pareja y Sánchez, 2012) consultando la legislación fiscal.

5 Metodología

Hemos centrado el objetivo de nuestra investigación en la comprobación empírica de los efectos redistributivos del gasto fiscal en vivienda. Para ello utilizaremos el índice de Gini como medida de desigualdad, sin duda la medida más generalizada. El índice de Gini es la medida de la desigualdad que probablemente se ha empleado con mayor abundancia, emanada directamente de la curva de Lorenz.

Se define como la relación entre la superficie descrita por la curva de Lorenz y la recta de 45° o de equidistribución, y la superficie triangular que hay entre la recta de equidistribución y los ejes de coordenadas. El coeficiente de Gini es un número entre 0 y 1, en donde 0 se corresponde con la perfecta igualdad (todos la población tienen los mismos ingresos) y donde el valor 1 se corresponde con la perfecta desigualdad (una persona tiene todos los ingresos y los demás ninguno) (Gonzalez Abril 2010).

Imagen 1. Representación gráfica del coeficiente de GINI



Gráficamente se definiría como:

$$G = 1 - 2 \int_0^1 L(p) dp$$

donde $L(p)$ sería la curva de Lorenz. Matemáticamente se puede definir de diferentes formas, sin embargo el coeficiente de Gini se calcula a menudo con la *Fórmula de Brown* (Medina, ECLAC 2001), que es más práctica:

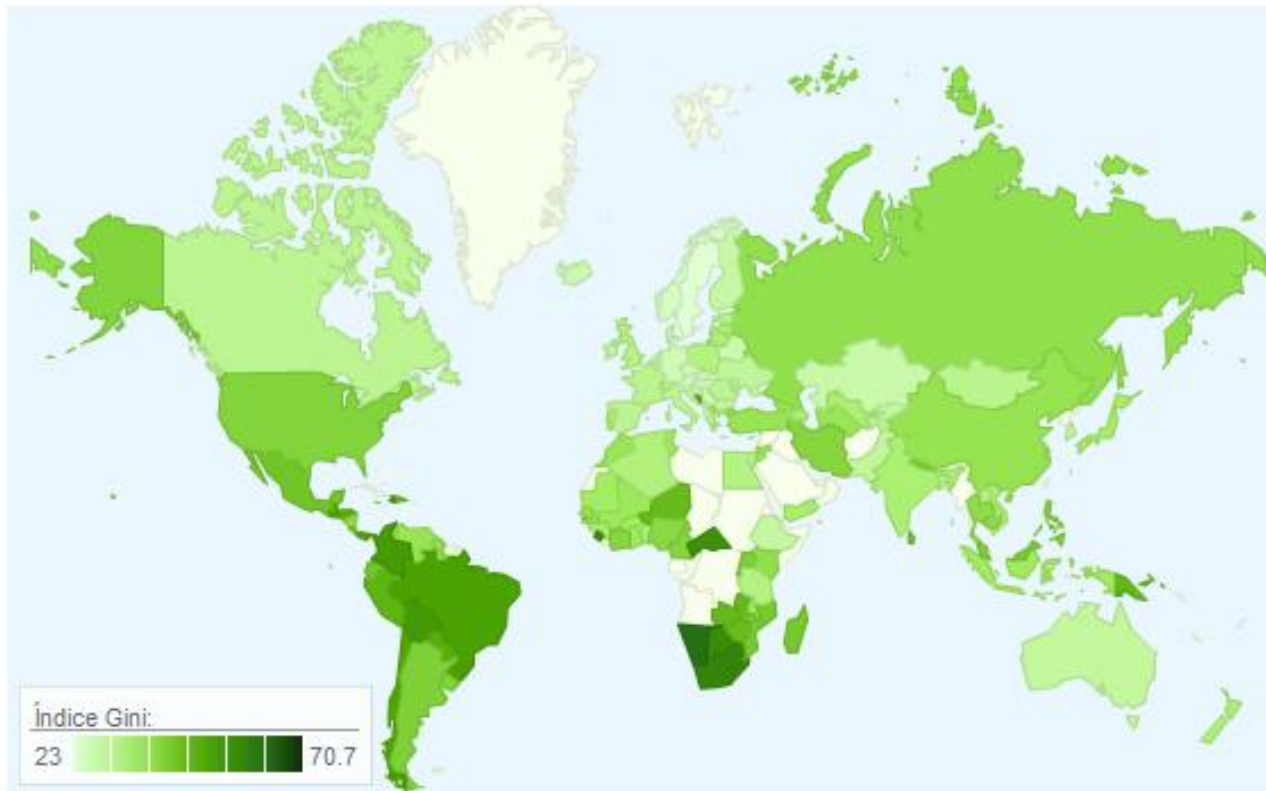
$$G = \left| 1 - \sum_{k=1}^{n-1} (X_{k+1} - X_k)(Y_{k+1} + Y_k) \right|$$

Donde:

- **G: Coeficiente de Gini**
- **X:** Proporción acumulada de la variable población
- **Y:** Proporción acumulada de la variable ingresos

De forma resumida, la Curva de Lorenz es una gráfica de concentración acumulada de la distribución de la riqueza superpuesta a la curva de la distribución de frecuencias de los individuos que la poseen, y su expresión en porcentajes es el índice de Gini.

Imagen 2. Distribución global del coeficiente de GINI 2008



Fuente: Datos del Banco Mundial.

Una vez calculado el índice de Gini, utilizaremos el esquema planteado por Lambert (Jenkins y Lambert, 1998), que es el más utilizado en los estudios de microsimulación, y que resumimos a continuación:

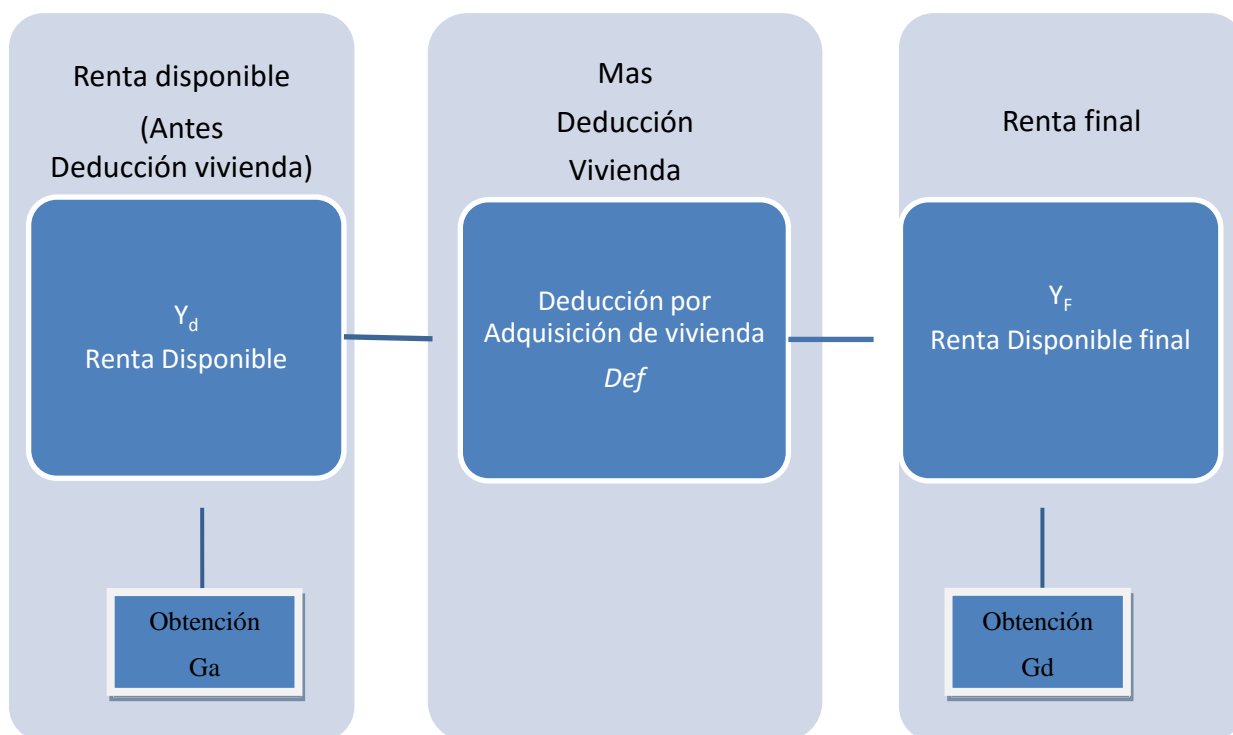
Para conocer el efecto redistributivo que produce la deducción en vivienda utilizaremos el índice de Reynolds-Smolensky (Reynolds, Smolensky 1977). Calculamos este índice como diferencia entre los índices de Gini antes de la deducción (G_a) y después de la deducción (G_d) para ver cómo cambia la distribución de la renta tras la desgravación.

$$RS = G_a - G_d$$

En nuestro caso, este estudio se centra en el análisis no de los impuestos, si no del gasto fiscal implícito en ellos, por ello, el índice de Gini antes se calculará sobre una Renta Disponible obtenida de deducir de la Base Imponible de los contribuyentes el total de los impuestos que deben

aportar (Cuota íntegra), y el índice de Gini después será la Renta anterior más las desgravaciones por deducciones por rehabilitación o adquisición de vivienda.

Gráfico 4. Diagrama de cálculo de los índices GINI.



Para medir el grado de progresividad del gasto en deducciones por vivienda, en términos de distancia desde la proporcionalidad, utilizamos el Índice de Kakwani (Kakwani y World Bank, 1980):

$$K = G_a - C_t$$

donde C_t es el coeficiente de concentración de la deducción. Si K es positivo significa que la deducción contribuye a igualar la distribución de la renta, es decir favorece a las rentas más bajas, ya que la renta está más igualitariamente distribuida que antes de introducir la deducción. Si K es negativo la deducción está más desigualmente distribuida que la renta antes de la deducción. Por lo tanto, un valor positivo de K implica que el gasto fiscal es progresivo, mientras que un valor

negativo de K implicaría un gasto fiscal regresivo, y en el caso de un valor igual a cero supone un gasto fiscal proporcional.

La siguiente ecuación relaciona los índices mencionados:

$$RS = K \frac{t}{1-t} - D$$

donde t representa el porcentaje de gasto medio y D es el efecto reordenación (también conocido como Índice de Atkinson-Plotnick de reordenación (Plotnick, 1982), que muestra cómo la reordenación de los individuos afecta al efecto redistributivo. Es decir, que el efecto redistributivo esta compuesto por el índice de Kakwani, que mide la equidad vertical, ponderado por el peso que este gasto tiene sobre la distribución tota de la renta ($K \frac{t}{1-t}$), minorado por el efecto reordenación, que mide la equidad horizontal (D), en este caso inequidad, pues no se está tratando igual a los que tienen la misma renta, por lo que se producen cambios en la ordenación.

Una vez calculados estos índices obtendremos los datos cuantitativos necesarios para analizar la progresividad o regresividad de la deducción producida por la aplicación de la desgravación por adquisición o rehabilitación de vivienda, con lo que se podrá comprobar si esta deducción afecta en mayor o menor medida a los distintos niveles de rentas y si contribuye o no a la redistribución de la riqueza hacia las rentas más bajas.

También obtendremos los datos para calcular el efecto de reordenación que esta deducción tiene sobre los contribuyentes. Este efecto cuantifica el desplazamiento de los contribuyentes a lo largo de los distintos niveles de renta al aumentar esta gracias a la desgravación por vivienda. Sin embargo, este efecto no es del todo positivo, ya que rompe con el principio de equidad horizontal impositiva de tratar igual a los iguales, dado que con esta desgravación solo se verían beneficiados los contribuyentes que estén en proceso de adquisición de vivienda, no siendo así para los individuos que dispongan de otro régimen de tenencia como el alquiler, o aquellos que ya hayan completado el pago de su vivienda, aun cuando todos ellos dispongan de un mismo nivel de renta.

6 Efecto redistributivo del gasto fiscal en vivienda en España

Con el objetivo de estudiar los efectos redistributivos del gasto fiscal en vivienda, es decir, de las deducciones por adquisición en vivienda y su evolución a partir de las reformas más importantes introducidas en el IRPF, vamos a diferenciar las siguientes actuaciones, partiendo del Gráfico 4 para cada uno de los casos siguientes:

1. Análisis del efecto redistributivo de la deducción en vivienda antes de la reforma del IRPF Ley 40/1998. Es decir, se toma un ejercicio económico previo a la reforma, en nuestro caso, tomamos el IRPF 1997 (datos del año 1996), siendo este el primer año del que se disponen de los datos estadísticos de las Memorias de Administración Tributaria con los que trabajaremos. Dado que los únicos cambios introducidos para este ejercicio fiscal son los de la reforma del IRPF Ley 18/1991 donde se elimina la desgravación para viviendas que no son la habitual, consideraremos este análisis como punto de partida según la Ley del IRPF 44/1978.

2. Análisis del efecto redistributivo de la deducción en vivienda después de la reforma del IRPF Ley 40/1998. Para ello utilizaremos las Memorias Tributarias correspondientes con el ejercicio del IRPF 2000 (que aportan los datos del año 1999), año en el que entró en vigor dicha reforma.

3. Análisis de la reforma de la Ley 2/2011 Ley de Economía Sostenible. Dado que esta reforma ha sido derogada con carácter retroactivo antes siquiera de su entrada en vigor, y sin aportar datos analíticos de su funcionamiento, realizaremos una simulación aplicando los cambios de esta reforma en materia de gasto fiscal en política de vivienda a los datos del ejercicio del IRPF 2000 ya analizado anteriormente con el fin de poder realizar comparaciones entre ambos casos sobre las bases de las mismas condiciones legislativas del impuesto.

4. Breve comentario sobre la reforma Ley 35/2006. Reforma con carácter más recaudatorio que redistributivo, por lo que no será objeto de análisis, pero si se comentaran sus principales cambios y consecuencias sobre el gasto fiscal en vivienda.

Teniendo en cuenta estos supuestos nos disponemos a obtener los índices de Gini antes y después de aplicar la deducción en vivienda en cada situación y así calcular el efecto redistributivo:

$$RS = G_a - G_d$$

El resumen de nuestro análisis se completa en la siguiente tabla que a continuación comentaremos.

Tabla 5. Deducción en vivienda. Progresividad y Redistribución.

	Ley 44/1978	Ley 40/1998	Ley 2/2011 LES
Rentas y Cuotas (miles €)			
Renta disponible (Y_a)	155.214.174	91.496.747	91.496.747
Deducción Efectiva (Def)	4.481.717*	3.074.526	2.054.457
Diferencia (Cuota)	-	-	1.020.069
Diferencia (%)	-	-	-33,178%
Renta Después Deducciones ($Y_d = Y_a + Def$)	159.695.891	94.571.273	93.551.204
Tipo Medio de Gasto en vivienda ($t = Def/Y_d$)	2,887%	3,360%	2,245%
Índices de Desigualdad			
Gini antes de Impuestos (G_a)	0,3960	0,3158	0,3158
Índice de Concentración (C_t)	0,3258	0,0405	-0,0207
Gini después de Deducciones (G_d)	0,3964	0,3092	0,3122
Kakwani ($K = G_a - C_t$)	0,0703	0,2753	0,3365
Reynolds-Smolensky ($RS = G_a - G_d$)	-0,0003	0,0065	0,0036
Reordenación	0,0008	0,0030	0,0041

*Calculado a partir de la Deducción por vivienda más el rendimiento del capital inmobiliario aplicado en la BI
($(Dev)1.051.504 + (Rci) 3.430.214$)

6.1 Análisis cuantitativo de la situación de partida IRPF Ley 44/1978.

En el estado inicial del impuesto del IRPF, la desgravación por vivienda fue utilizada como motor precursor de crecimiento económico permitiendo la desgravación del capital tanto de la primera vivienda como de las subsiguientes. Posteriormente tras la reforma de la Ley 18/1991, estas deducciones quedan reducidas únicamente a la vivienda habitual, pero manteniendo los mismos límites y porcentajes.

A la hora de calcular la deducción efectiva (Def) para este periodo impositivo, hay que tener en cuenta que los rendimientos de capital inmobiliario están directamente cuantificados y deducidos en la Base Imponible, aun cuando estos forman parte del gasto fiscal correspondiente a la política de vivienda. Por lo que la Deducción efectiva resultante se obtiene de una suma de la deducción por

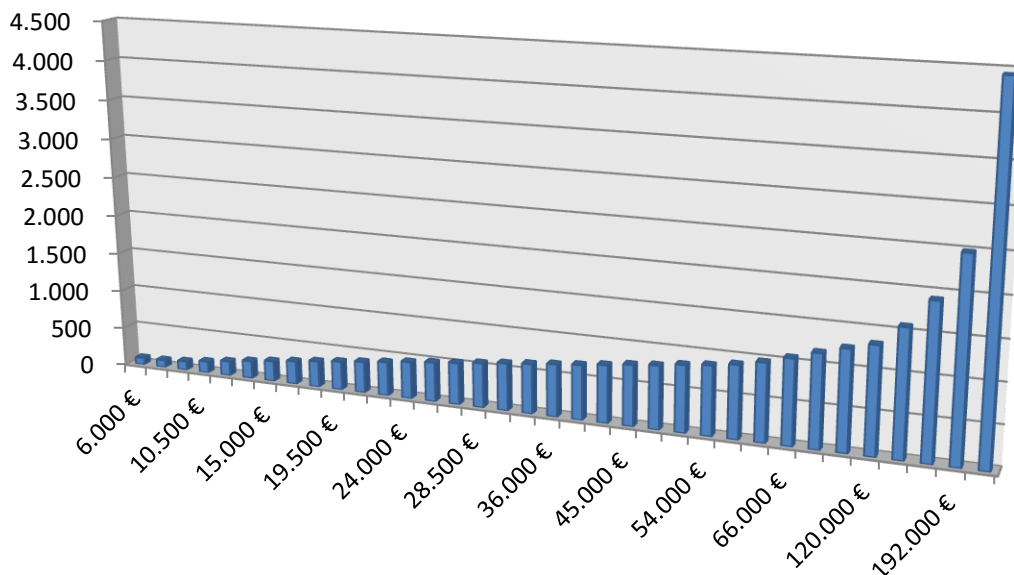
vivienda propiamente dicha más los rendimientos de capital inmobiliario, consolidando de esta forma el gasto fiscal total derivado de la deducción por vivienda.

La deducción en cuota se eleva a una cantidad en torno a los 1.500 millones de € anuales en la década de los 90's, casi 4.000 millones si se le suma la minoración de los intereses de los préstamos hipotecarios que se realizaba en la determinación de los rendimientos de capital.

Centrándonos en la desgravación que incluye sólo al principal del préstamo pagado durante el año¹, se puede observar que esta desgravación es claramente regresiva. En la tabla 5, tanto el índice de Kakwani (0,0703) como el efecto redistributivo Reynolds-Smolensky (-0,0003) presentan valores muy cercanos a 0 para el primero e incluso negativos para el segundo. Ello nos sugiere que la deducción tiende a una redistribución de la renta muy poco progresiva favoreciendo enormemente a los contribuyentes de rentas más elevadas, por lo que el efecto redistributivo, expresado por el índice de Reynolds-Smolensky es negativo, quiere decir que este beneficio fiscal es regresivo. En el siguiente gráfico se muestran de forma más clara e intuitiva estos resultados.

¹ A la hora de realizar este ejercicio de simulación, no es posible analizar conjuntamente la deducción en cuota con la minoración de los intereses en la base imponible, por motivos obvios del diferente tratamiento en el IRPF. En el siguiente apartado si es posible llevar a cabo su análisis conjuntamente, al unirse estos dos elementos para ser deducidos conjuntamente de la cuota tributaria.

Gráfico 5. Deducción media por adquisición de vivienda durante Ley 44/1978 IRPF 1997 (€)



Fuente: Elaboracion propia a partir de las Memorias de la Administracion Tributaria

Como se puede comprobar en esta gráfica la deducción aumenta de manera exponencial según aumenta el nivel de renta, favoreciendo enormemente a los contribuyentes de rentas más elevadas. Esto es debido al límite establecido en esta legislación del IRPF, que establece las cuantías máximas deducibles en función de la Base Imponible, concretamente un 30%, medida claramente regresiva, ya que las personas con rentas más bajas se podrían deducir menos, y las de rentas más elevadas disponen de un margen mucho mayor para desgravarse. De esta forma, se puede comprobar el porqué el efecto redistributivo es negativo. Favorece en mayor medida a las rentas más elevadas y se produce por tanto un mayor distanciamiento entre los niveles de renta al introducir este beneficio fiscal.

En cuanto al efecto Reordenación (D) de la deducción por vivienda, este tiene unos valores relativamente bajos, 0,0008, debido a que la reordenación entre niveles de renta es pequeño. A pesar de que existe una inequidad horizontal, pues contribuyentes con el mismo nivel de renta son tratados fiscalmente de forma diferente en función de ser propietario o inquilino, o de estar pagando la vivienda o tenerla pagada, esta es pequeña, lo que induce a ver que no se producen

demasiados desplazamientos entre los niveles de renta después de introducir la deducción y calcular la renta final.

6.2 Análisis cuantitativo de la reforma IRPF Ley 40/1998.

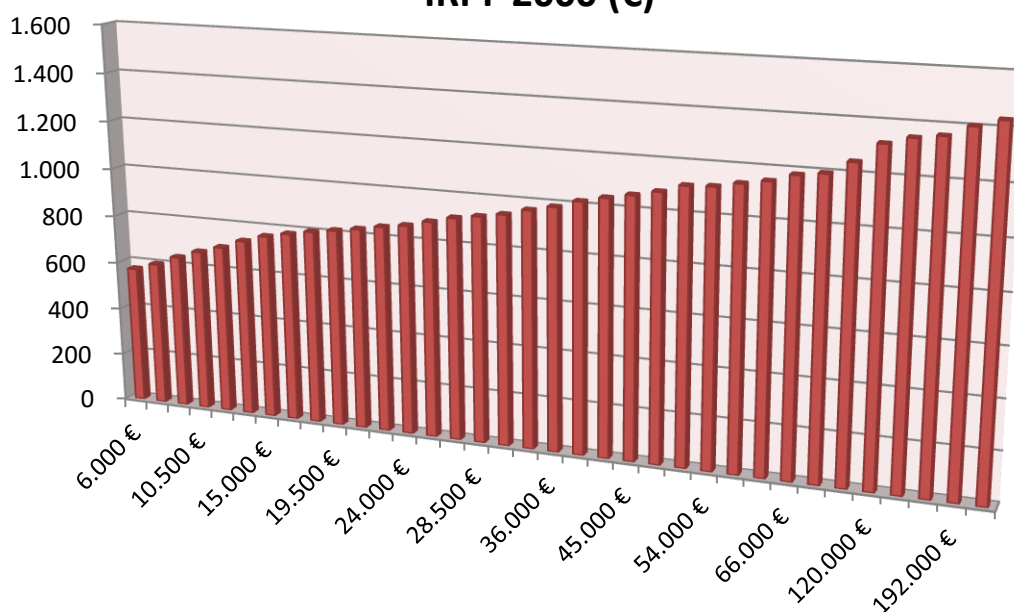
La reforma del IRPF Ley 40/1998 introdujo importantes cambios en el tratamiento fiscal de la vivienda:

- En primer lugar, la limitación que generaba el máximo deducible en función de la Base Imponible (30% de la base imponible), fue sustituida por un límite cuantitativo fijo de 9.015€ (1,5 millones de ptas. de la época) que reduce drásticamente, con respecto al límite anterior, el máximo deducible para los contribuyentes de rentas más elevadas y permite un mayor margen de deducción para las rentas bajas.
- En segundo lugar, unifica en la deducción en la cuota impositiva del impuesto tanto al principal del préstamo como a los intereses pagados por la financiación.

Sin embargo, ello no afectó al volumen del gasto fiscal, sino todo lo contrario, aumentó. A pesar de la introducción de las limitaciones en la base de la deducción a un límite fijo de 9.015€, los porcentajes incrementados y la inclusión de intereses por rendimiento del capital inmobiliario dieron lugar a que el coste de la deducción se duplicara en 1999, no tanto por el aumento en el número de liquidaciones (que de hecho se redujeron), como por el aumento del importe medio (Fernández, Pérez, 2010). A partir de este momento, el número de liquidaciones que han incluido deducción por inversiones ha seguido creciendo a una tasa importante (entre un 4% y un 9% anual), hasta la reforma de 2006, donde se eliminaron los porcentajes de deducción incrementados (ver tabla 4) que llevaron a un pronunciado descenso de este beneficio fiscal, tal y como se muestra en la Tabla 3, cortando en gran medida la tendencia a la subida del número e importe de las deducciones, así como la cuantía media de deducible.

De esta forma las cuantías medias de deducción quedaban más homogéneamente repartidas que con respecto a la situación anterior, creando un efecto redistributivo positivo más beneficioso hacia las rentas bajas, tal y como muestra el gráfico:

**Gráfico 6. Deducción media por adquisición de vivienda
tras Ley 40/1998
IRPF 2000 (€)**



Fuente. Elaboración propia a partir de las Memorias de la Administración Tributaria

En la tercera columna de la Tabla 5 se recoge el análisis de los efectos redistributivos de esta reforma de la Ley 40/1998. El Índice de Kakwani tiene signo positivo al igual que en la anterior situación, pero su valor es mucho mayor, 0,2753 frente a 0,0703, indicando una mayor progresividad de las deducciones una vez introducido el límite fijo (9.015€) frente al límite porcentual de la primera etapa (30% de la base imponible). Este hecho es el más importante de reseñar al fijarnos en las diferencias que existen entre la cuantificación de los distintos casos. Tomando como referencia la deducción inicial antes de la reforma de 1998, observamos que al establecer una cuantía fija como límite de deducción y eliminar el límite variable basado en un porcentaje de la BI, la progresividad pasa de ser muy reducida, casi nula, a verse aumentada considerablemente tras la misma.

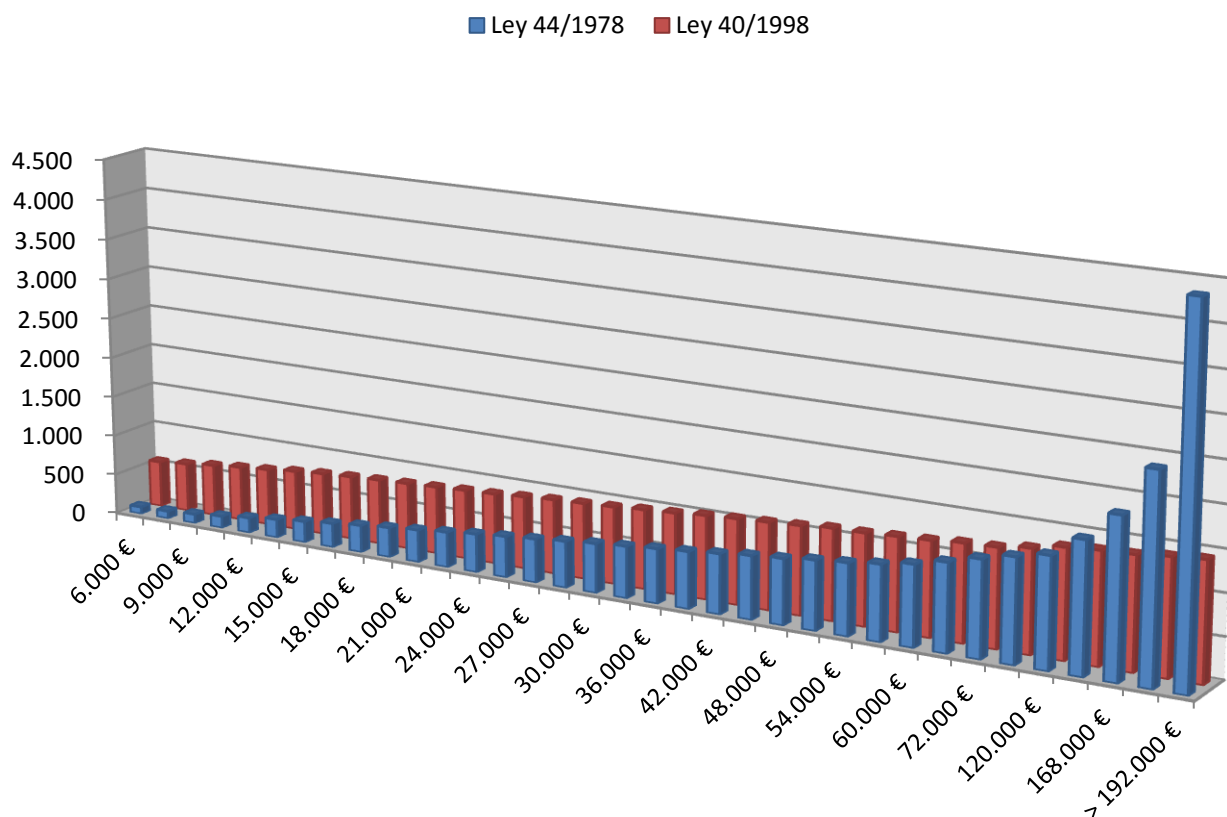
Por otro lado, el efecto redistributivo calculado según el Índice de Reynolds-Smolensky se comportaría de forma muy distinta al caso anterior, pasando de un resultado negativo, totalmente regresivo, a un valor positivo (0,0065 frente a -0,0003), que marca un carácter redistributivo positivo de la deducción, es decir que mejora la distribución de la renta al introducir la deducción por vivienda.

Sin embargo, tal y como se muestra en el Gráfico 6, esta deducción sigue siendo mayor conforme aumenta el nivel de renta de los contribuyentes, y como ya se ha visto en el Gráfico 3, esta diferencia aumenta gradualmente con el tiempo conforme se van acumulando las cuantías de la deducción acentuando la diferenciación entre niveles de rentas. Por lo que, aunque en este aspecto y bajo las condiciones macroeconómicas del momento, la deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda tenga carácter progresivo, a largo plazo esta progresividad se vería reducida o incluso invertida al aumentar la distancia entre rentas mediante la acumulación de deducciones más elevadas en los niveles de renta más altos.

Con una comparación de las gráficas anteriores se puede entender perfectamente como el carácter redistributivo de la deducción presenta unos cambios cuantitativos tan definidos entre estos dos análisis, ya que, aunque las cuantías medias tras la aplicación de los cambios de la reforma del IRPF Ley 40/1998 presentan un carácter ascendente y por tanto regresivo a largo plazo, la diferenciación entre las medias máximas y mínimas es de apenas 800 € en esta reforma, frente a los más de 4.300 € en la deducción de con el tratamiento del impuesto original.

Es de destacar que el efecto redistributivo es muy pequeño, tan sólo 0,0065. Sin embargo, hay que señalar que ello es debido en gran parte a que el peso de la deducción en vivienda es muy pequeño, reflejado por el coeficiente t (cociente entre la deducción Def y el total de renta disponible antes de la deducción, Yd), Es decir, el volumen de la deducción supone un 3,36% sobre el total de la renta disponible total declarada por los contribuyentes. Ello implica, que aunque es progresiva, que mejora algo la distribución de la renta después de introducir la deducción, sobre todo a corto plazo, el efecto redistributivo total no puede ser elevado.

Gráfico 7. Análisis comparativo de la deducción media por adquisición de vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de las Memorias de la Administración Tributaria

6.3 Análisis cuantitativo de la reforma IRPF Ley 2/2011 Ley de Economía Sostenible.

A continuación, se llevará a cabo una simulación de la reforma de Ley de Economía Sostenible Ley 2/2011, que no se llegó a llevar a cabo cuando se produjo el cambio de gobierno tras las elecciones de mayo de 2012.

En la cuarta columna de la Tabla 5, se muestran los resultados después de realizar una simulación en las cuantías de renta y deducciones si se hubiera llevado a cabo la reforma del IRPF de la Ley de Economía Sostenible. La simulación se ha realizado sobre los datos de las Memorias Tributarias del IRPF 2000. La tabla incluye una primera parte donde aparecen la renta antes y después de impuestos, la deducción efectiva y el porcentaje de gasto medio resultante de las cifras

anteriores. La renta antes de impuestos es la misma para la simulación de la Ley de Economía Sostenible y el IRPF 2000, cogiendo los datos de este último.

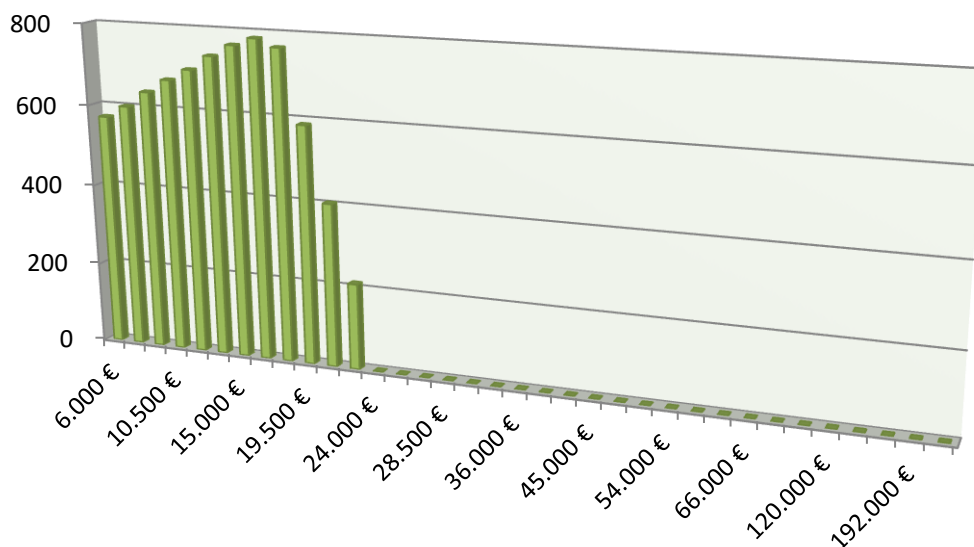
La deducción efectiva disminuye en un 33%, más de 1.000 millones de €, con los cambios de la Ley de Economía Sostenible. Con estos cambios la base máxima de deducción, establecida en 9.015 € para contribuyentes con una base imponible igual o superior a 17.707,20€, se irá reduciendo linealmente conforme la base imponible aumente hasta llegar a ser cero cuando la base imponible supera los 24.107,20€, según la fórmula:

$$\text{Base deducción} = 9.015 - (\text{Base Imponible} - 17.707,20) * 1,4125$$

Estableciendo la misma distribución inicial de renta y, por lo tanto, del mismo índice de Gini (G_a) para la simulación de la Ley de Economía Sostenible en el año 2000, vemos como el índice de concentración de la desgravación (C_t) y el índice de Gini después de deducciones (G_d) varían en cada uno de los casos, alterando también los índices de progresividad y de efecto redistributivo.

El Índice de Kakwani tiene signo positivo en ambos casos, indicando que las deducciones son progresivas. Esta progresividad aumentaría en un 120% con los cambios de la Ley de Economía Sostenible, pues se pasa de un índice de Kakwani de 0,2753 a 0,3365. Por el contrario, el efecto redistributivo calculado según el Índice de Reynolds-Smolensky se de forma distinta ya que la Ley de Economía Sostenible supondría un efecto redistributivo algo más pequeño que si lo comparamos con la situación anterior, con la Ley 40/1998, (0,0036 frente a 0,0065) un 45% menor. La explicación puede residir fundamentalmente en que esta reforma conlleva una disminución considerable en la recaudación, por lo que t pasa a ser de 2,24%, es decir, el efecto redistributivo disminuirá como consecuencia de que el peso de la deducción sobre el total de la renta disponible declarada por los contribuyentes es más pequeño, a pesar de que es más progresiva, pues se elimina de los niveles de renta más altos para distribuirse en las rentas medias y bajas.

**Gráfico 7. Deducción media por adquisición de vivienda
Ley de Economía Sostenible
IRPF 2000**



Fuente: Elaboración propia a partir de las Memorias de la Administración Tributaria

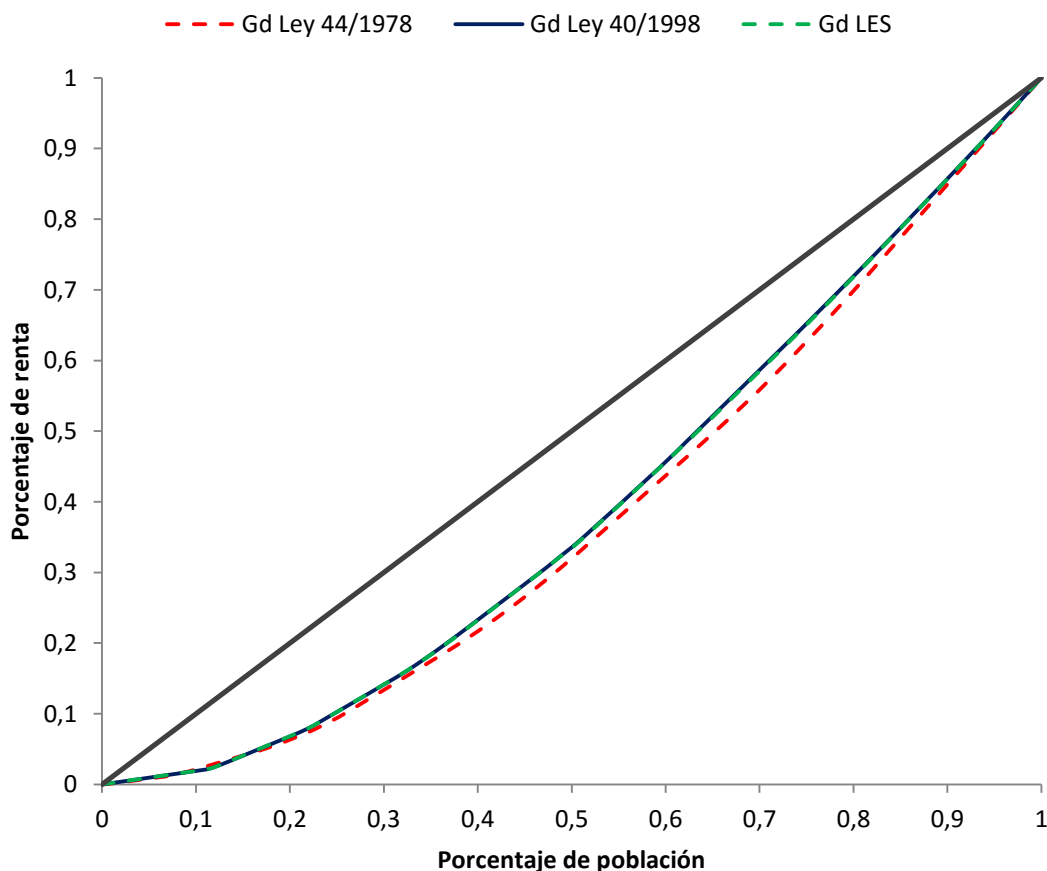
Esto es así, porque a diferencia de los datos originales del IRPF 2000 tras la reforma de Ley 40/1998, al aplicar los cambios de la Ley de Economía Sostenible, se eliminarían completamente las deducciones para los niveles de renta más elevados, reduciéndose estas deducciones linealmente desde 17.707'20 €. De esta forma, aunque el impacto redistributivo según los índices analizados sea menor que con los datos originales, a largo plazo, estas deducciones acumuladas en los niveles de renta más bajos fomentaría el aumento de la progresividad impositiva de la deducción por vivienda.

Tal y como se muestra en la gráfica, al limitar la desgravación solo a rentas inferiores a 24.107,20€, esta queda reducida a un tercio de los niveles de renta, aun así este único tercio abarcaría a más de un 80% de las los contribuyentes totales, tal y como se muestra en los porcentajes acumulados de los Anexos, reduciéndose este porcentaje hasta el 70% para el año 2008, último año del que se dispone de datos, pero que reduciría la deducción efectiva en un 50%, lo que supondría una reducción del gasto fiscal en vivienda de más de 3.000 millones de €, siendo esta claramente una medida tanto de carácter recaudatorio impositivo, como de carácter progresivo a largo plazo.

Por otro lado, la reordenación también aumenta con respecto al caso anterior, fomentando que las familias de rentas menos elevadas puedan aumentar sus niveles de renta gracias a estas desgravaciones, sin embargo, como ya se ha comentado en los casos anteriores, este hecho rompería con los principios de la equidad horizontal impositiva beneficiando más a aquellos contribuyentes que se encuentren en proceso de adquisición de una vivienda e incentivando un único régimen de tenencia.

Analizando gráficamente la comparación de los índices de Gini antes y después de efectuar la desgravación por adquisición de vivienda, dato que cuantitativamente está calculado en el índice de Reynolds-Smolensky en la Tabla 5, se puede comprobar que en todos los casos el impacto de la desgravación sobre la distribución global de la renta es mínimo, ya que solo se está analizando una deducción que implica un porcentaje de gasto pequeño respecto al total de renta declarada dentro de la totalidad del impuesto del IRPF.

**Gráfico 8. Comparacion índices GINI
Reforma IRPF Ley 40/1998 y LES**



En cuanto a la comparación de los índices de Gini antes y después de la reforma del IRPF de la Ley 40/1998, los resultados son apreciables gráficamente tal y como se muestra en la Gráfica 8. La curva de representación del índice antes de la reforma queda claramente más baja, mostrando una redistribución de rentas de carácter más regresivo que los resultados posteriores, donde se muestra una mayor separación en los niveles de rentas más elevados que resultan más afectados por esta reforma tras una limitación considerable en las cuantías máximas de desgravación.

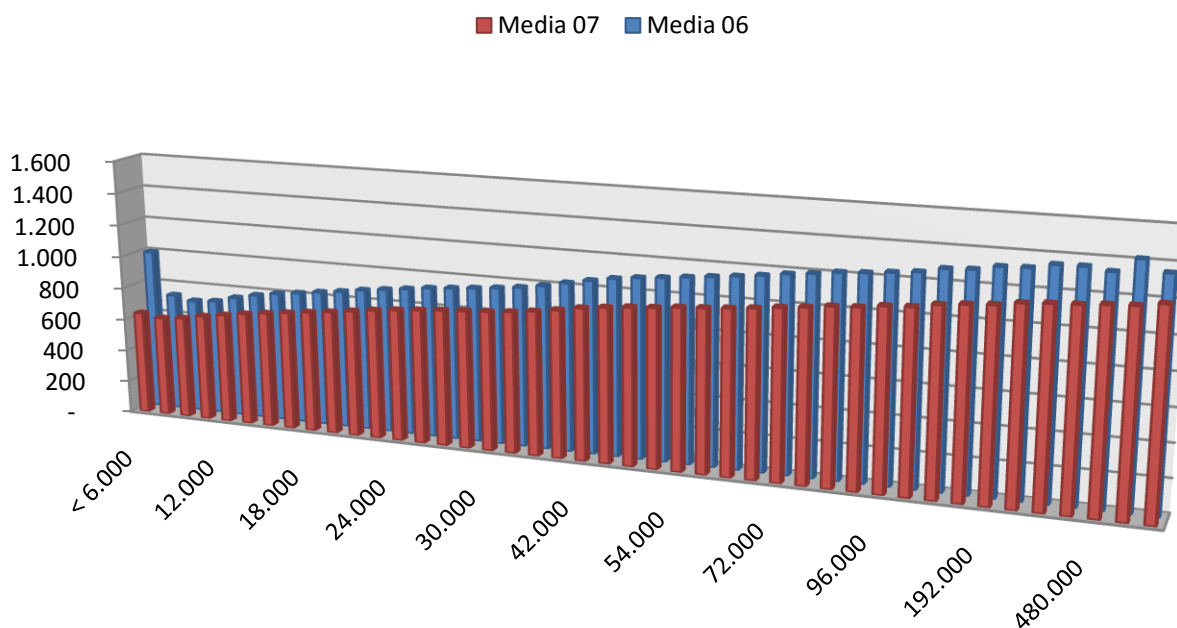
En cuanto a la diferenciación entre la desgravación original tras la reforma Ley 40/1998 y la simulación de la Ley de Economía Sostenible es apenas apreciable ya que esta última tiene mayor repercusión en los niveles de renta más elevados, donde se elimina completamente la deducción, pero dado que el impacto de las deducciones es muy reducido en estos niveles de renta la diferenciación es difícilmente destacable en esta representación gráfica.

6.4 Reforma IRPF Ley 35/2006. Redistribución y recaudación.

En la reforma del IRPF, Ley 35/2006, una de las principales medidas es la eliminación de los porcentajes de deducción ampliados, establecidos en un 25% durante los dos primeros años de la adquisición de la vivienda, y un 20% durante los años sucesivos en los primeros 4.507,57€ de desgravación, reduciéndose todos estos a un máximo del 15% en todos los casos. Tal y como se muestra en el Gráfico 9, esta medida no contribuyó a crear efectos redistributivos de la renta entre los distintos niveles de población, sino al contrario ya que esta reducción es la misma a lo largo de todos los niveles de renta, siendo esta equivalente a la reducción de los tipos de interés incrementados.

Esta medida representa una reducción de la deducción por vivienda en valores absolutos en torno a 1.200 millones de €, un 20% menos que el año anterior, siendo esta una medida con carácter recaudatorio a nivel impositivo.

Gráfico 9. Deducción media por adquisicion de vivienda Reforma IRPF ley 35/2006



Elaboración propia a partir de las Memorias de la Administración Tributaria

Analizando los efectos de esta reforma en la distribución de la renta se puede entender que la eliminación de los porcentajes incrementados supuso una pérdida en la deducción similar para todos los niveles de renta, rompiendo de esta forma el principio de equidad vertical impositiva, de tratar diferente a los individuos en situaciones económicas diferentes, por ello los contribuyentes de rentas más altas se vieron menos afectados porque la deducción representaba un porcentaje menor sobre su factura fiscal (Fernández, Pérez 2010).

Este hecho aumentó la diferenciación de rentas en términos relativos, y ya que salvo el cambio en los tipos de interés, esta deducción mantiene las principales características de la Reforma del IRPF ley 40/1998, como ya se ha analizado anteriormente la acumulación progresiva de la deducción por vivienda contribuye a un aumento considerable en la regresividad de la desgravación.

7 Consideraciones finales y conclusiones

La deducción por inversión en vivienda habitual es uno de los elementos más destacados del IRPF español. Su importancia es indudable, ya que aparece en casi siete millones de declaraciones. Es un instrumento que existe desde el nacimiento del IRPF y ha ido modificando su configuración a lo largo de los años. Las mayores modificaciones introducidas a esta inversión han correspondido a las reformas del IRPF Ley 18/1991, Ley 40/1998 y la Ley 35/2006, así como a la Ley 2/2011 (Ley de Economía Sostenible) aunque esta última fue revocada poco después de entrar en vigor, por lo que nunca tuvo aplicación efectiva sobre el impuesto.

A lo largo de este trabajo se han recogido los importantes debates acerca de la idoneidad de este beneficio fiscal, pues se argumenta que estas ayudas pueden, en ocasiones, alentar episodios de inflación inmobiliaria, al capitalizarse los incentivos fiscales a los precios de mercado de los inmuebles. Por otro lado, discriminan al alquiler frente al régimen de vivienda en propiedad. Efectivamente, uno de los principales problemas que generan estos incentivos es que favorece el régimen de tenencia en propiedad frente al alquiler, lo cual distorsiona su elección y puede provocar, como de hecho así ha sido, costes de eficiencia en el mercado de la vivienda, y no solo en este, sino también en otros, como es el mercado laboral, al frenar su movilidad.

También se critica a estos incentivos fiscales de provocar problemas de ineficiencias en el mercado, de falta de neutralidad impositiva sin olvidar que los gastos fiscales derivados de la vivienda habitual son un gasto nada desdeñable, por lo que habría que evaluar su coste de oportunidad en términos de recaudación impositiva no materializada,.

De igual forma, se producen, serias dudas acerca de su papel equidistribuidor, más bien existe un consenso generalizado sobre su carácter regresivo, que hace que estos incentivos favorezcan en mayor medida a las familias con mayores niveles de renta. Siendo este último aspecto en el que se ha centrado esta investigación.

Nuestro análisis empírico se ha centrado en analizar si la deducción por adquisición de vivienda conlleva efectos redistributivos y si introduce progresividad en el IRPF, al tiempo que se estudian los cambios introducidos en las sucesivas reformas que se han llevado a cabo desde su

implantación en 1979. En concreto, se analizará la reforma Ley 40/1998 y las modificaciones que habría aportado la Ley de Economía Sostenible, en concreto analizando cuantitativamente algunos efectos en términos de recaudación impositiva y sobre todo sus efectos redistributivos.

Los resultados de este análisis demuestran que la deducción en vivienda, tal como se planteó en sus inicios, no conllevaba efectos redistributivos positivos, se la podía considerar regresiva, y que favorecía de forma muy clara a los contribuyentes con mayores niveles de renta. Con respecto a las modificaciones introducidas con posterioridad, se comprueba que mitigan en parte la situación regresiva de partida. La reforma de 1998, que la limitaba en términos absolutos del máximo deducible (9.015€ en contra del 30% de la BI anteriores), supone un pequeño avance a favor de la progresividad impositiva en la desgravación por adquisición o rehabilitación de vivienda creando un efecto redistributivo positivo, ya que mejora los distintos índices de desigualdad calculados para este aspecto.

Por otro lado la reforma del IRPF introducida por la Ley de Economía sostenible, en cuestión de política de vivienda, es más conveniente considerarla una reforma tanto recaudatoria como redistributiva a largo plazo, dado que podría haber reducido la deducción efectiva cerca de un 50%, en torno a unos 3.000 millones de € en los últimos años, mientras que el efecto redistributivo aunque no presentaría demasiados cambios con efecto inmediato, si supondría una eliminación de la regresividad por la acumulación de la deducción en los niveles de renta más elevados, de esta forma fomentaría un aumento de la progresividad de la desgravación y podría llegar a mejorar este aspecto a largo plazo.

En resumen, la deducción por adquisición de vivienda ha ido evolucionando a lo largo de las distintas reformas del IRPF, buscando un efecto positivo sobre la redistribución de la renta y sobre todo en las últimas modificaciones, un efecto recaudatorio a nivel impositivo. Sin embargo el efecto a largo plazo de estas desgravaciones, otorgan a estas ayudas un carácter regresivo representando que el gasto fiscal más importante de nuestro sistema impositivo favorece mayormente a los niveles de rentas más elevados. Una modificación en dicha desgravación, tal y como se establecían en la Ley de Economía Sostenible, hubiese ayudado a paliar tanto los efectos redistributivos como los efectos recaudatorios de la deducción.

Finalmente este beneficio fiscal ha sido eliminado a partir del ejercicio 2013, como consecuencia de las presiones de la UE para disminuir el gasto público y controlar el déficit presupuestario, y fruto también de las continuas críticas que este tipo de incentivos ha generado.

Bibliografía y referencias

ENGLUND, AGELL, J. P. and SÖDERSTEN, J., 1998. *Incentives and redistribution in the welfare state: The Swedish tax reform*. Macmillan.

ALVAREZ, L.J., DE LOS LLANOS MATEA, M. and DE ESPAÑA, B., 1999. *Underlying inflation measures in Spain*. Banco de España, Servicio de Estudios. Documento de trabajo nº 9911

BANCO CENTRAL EUROPEO, 2006. El Banco de España vaticina una absorción gradual de la sobrevaloración en el mercado de vivienda. *El Economista*, 3 de Julio.

BANCO CENTRAL EUROPEO, 2003. *Structural factors in the EU housing markets*.

BANCO DE ESPAÑA, 2007. Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2005: métodos, resultados y cambios entre 2002 y 2005. *Boletín económico*, **12**, 2007.

BELLOD REDONDO, J.F., 2007. Crecimiento y especulación inmobiliaria en la economía española. *Principios: estudios de economía política*, (8), pp. 59-84.

BOURASSA, S.C. and GRIGSBY, W.G., 2000. Income tax concessions for owner-occupied housing, *Housing Policy Debate*, Volume 11, Issue 3, pp. 521-546.

CONDÓN EZQUERRO, T., 2007. Ley 35/2006, de reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: novedades. *Estudios Financieros. Revista de Contabilidad y Tributación*, (287), pp. 55-118.

FERNÁNDEZ, A.F. and PÉREZ, R.G., 2010. Evaluación de la desgravación fiscal a la adquisición de vivienda. *Presupuesto y Gasto Público*, **59**, pp. 157-175.

GARCÍA-MONTALVO, J., 2005. Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones a la vivienda. *Economistas*, **23**(104), pp. 191-198.

GARCÍA-MONTALVO, J., 2003. La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. Banco Mundial, IVIE, Universitat Pompeu Fabra

GONZALEZ ABRIL, L., 2010. The Similarity between the Square of the Coeficient of Variation and the Gini Index of a General Random Variable. *Revista de Métodos Cuantitativos para la Economía y la Empresa* **10**, pp. 5 -18

GONZÁLEZ-PÁRAMO, J.M. and ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., 1992. El gasto público en vivienda en España. *Hacienda Pública Española*, (120-121), pp. 189-231.

- JENKINS, S.P. and LAMBERT, P.J., 1998. "Three'Ts of Poverty" Curves and Poverty Dominance: Tips for Poverty Analysis. *Research on economic inequality*, **8**, pp. 39-56.
- KAKWANI, N.C. and WORLD BANK, 1980. *Income inequality and poverty: methods of estimation and policy applications*. Oxford University Press New York.
- KESSLER, A. and CUERPO, C., 2011. Impacto Macroeconómico de la Ley de Economía Sostenible. *Documentos de Trabajo*, pp. 3-41.
- LEAL MALDONADO, J., 2009. El cambio de modelo y convergencia con Europa en la política de vivienda social española. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, ((161-162)), pp. 489-504.
- LEY 40/1998, 1998. *LEY 40/1998, de 9 de diciembre de 1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias*. .
- LÓPEZ GARCÍA, M.A., 2001. *Política impositiva, precios y stock de vivienda*. Ministerio de Hacienda. Madrid : Instituto de Estudios Fiscales, 2001
- LÓPEZ GARCÍA, M.A., 2000. Una valoración de los efectos de la reforma del IRPF sobre la vivienda. *VII Encuentro de Economía Pública: hacienda pública y recursos humanos 2000*
- LÓPEZ GARCÍA, M.A., 1991. *Algunos aspectos de la economía y la política de la vivienda*. Departament d'Economia Aplicada, Universitat Autònoma de Barcelona.
- LUK, C.K., COHN, R., MUTH, R., PATIL, H., KLAUSER, A., LOWNEY, G., WALLACE, S., REDDI, V.J. and HAZELWOOD, K., 2005. Pin: building customized program analysis tools with dynamic instrumentation, *ACM SIGPLAN Notices* 2005, ACM, pp. 190-200.
- MARTÍNEZ, J.C., 2012. En España un 20% de las viviendas están vacías. *El País*, 8 de Enero .
- MEDINA, F. and ECLAC, U., 2001. *Consideraciones sobre el índice de Gini para medir la concentración de ingreso*. Naciones Unidas, CEPAL, División de Estadística y Proyecciones Económicas.
- NAZARIO, R., 2003. Pan, casa, libertad: de la reforma agraria a la especulación inmobiliaria. *Luis Muñoz Marín: perfiles de su gobernación*. San Juan: Fundación Luis Muñoz Marín, .
- NEUMARK, F., ANDRÉS, L.G., QUINTANA, E.F. and INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES (ESPAÑA), 1994. *Principios de la imposición*. Ministerio de Economía y Hacienda. Instituto de Estudios Fiscales.
- NEWMAN, S.J. and SCHNARE, A.B., 1997. "... And a suitable living environment": The failure of housing programs to deliver on neighborhood quality. *Housing Policy Debate*, **8**(4), pp. 703-741.
- OLSEN, E.O., 2001. *Housing programs for low-income households*. National Bureau Of Economic Research, NBEs Working Paper No. 8208, April 2001

ONRUBIA FERNÁNDEZ, J. y RODADO RUIZ, M.D.C., 2001. Descomposición de los efectos redistributivos de la reforma del IRPF, *VIII Encuentro de Economía Pública: Cáceres, 8 y 9 de febrero de 2001* 2001, pp. 68.

PAREJA-EASTAWAY, M. Y SANCHEZ-MARTINEZ, M.T. (2012) Spain, in Crook, T. and Kemp, P., Private rental housing: comparative perspectives. Edward Elgar Publishers (EEP), Cheltenham, UK. (Forthcoming).

PLOTNICK, R., 1982. The concept and measurement of horizontal inequity. *Journal of Public Economics*, **17**(3), pp. 373-391.

POTERBA, J. and SINAI, T., 2008. Tax expenditures for owner-occupied Housing: Deductions for Property Taxes and mortgage interest and the exclusion of imputed rental income. *The American Economic Review*, **98**(2), pp. 84-89.

REYNOLDS, M. and SMOLENSKY, E., 1977. *Public expenditures, taxes and the distribution of income: the United States, 1950, 1961, 1970*. Academic Press.

RODRÍGUEZ MÉNDEZ, M., PICOS SÁNCHEZ, F. and RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., 2010. El tratamiento fiscal de la vivienda en España y su posible reforma. *XVII Encuentro de Economía Pública* .

RODRÍGUEZ, R., 2006. La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos. *Boletín CF+S*, 29/30, Instituto Juan de Herrera, Madrid

ROSEN, H.S., 2003. Public finance. *The Encyclopedia of Public Choice*, pp. 252-262.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M.T., 2002. *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*. Ed. Universidad de Granada (UGR).

SANDMO, A., 1976. Optimal taxation:: An introduction to the literature. *Journal of Public Economics*, **6**(1-2), pp. 37-54.

SANZ SANZ, J.F. and ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., 1998. Los efectos de la reforma del IRPF sobre los compradores de vivienda habitual. *Papeles de trabajo del Instituto de Estudios Fiscales. Serie economía*, (12), pp. 1-39.

SMITH, L.B., ROSEN, K.T. and FALLIS, G., 1988. Recent developments in economic models of housing markets. *Journal of Economic Literature*, **26**(1), pp. 29-64.

STIGLITZ, J.E., 2003. *La economía del sector público*. Antoni Bosch Editor.

SURREY, S.S. and MCDANIEL, P.R., 1979. The Tax Expenditure Concept: Current Developments and Emerging Issues. *Boston College Law Review*, **20**(2), pp. 225.

TALTAVULL DE LA PAZ, P., 2007. Los jóvenes y la accesibilidad a la vivienda. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno, Any II, núm.5, Octubre 2007*.

THALMANN, P., 2007. Tenure-neutral and equitable housing taxation. *Urban Studies*, **44**(2), pp. 275-296.

VAN DEN NOORD, P., 2005. Tax incentives and house price volatility in the euro area: theory and evidence. *Économie internationale*, (1), pp. 29-45.

WEICHER, J.C. and THIBODEAU, T.G., 1988. Filtering and housing markets: An empirical analysis. *Journal of Urban Economics*, **23**(1), pp. 21-40.

Apéndices y anexos

ANEXO 1a

IRPF 1997

(Pesetas)

Intervalos de Renta	Número Declarantes	Base Liquidable	Deducción Adquis. o rehab. viv. habitual			Renta disponible	R. Disp + Deducc
Miles pts.	Total	Millon pts.	Liquidaciones	Millon pts.	Media (Ptas)	Millon pts.	Millon pts.
< 500	811.238	232.027	12.663	179	14.136	231.161	231.340
500-750	853.380	543.367	83.964	1.475	17.567	516.253	517.728
750-1.000	1.319.155	1.152.410	219.344	525	2.394	1.063.783	1.064.308
1.000-1.250	1.526.906	1.718.125	344.729	10.142	29.420	1.545.653	1.555.795
1.250-1.500	1.635.085	2.238.822	386.163	13.234	34.271	1.975.119	1.988.353
1.500-1.750	1.401.469	2.263.152	353.667	13.507	38.191	1.968.669	1.982.176
1.750-2.000	1.149.166	2.139.714	302.160	12.637	41.822	1.838.686	1.851.323
2.000-2.250	925.323	1.952.819	257.798	11.750	45.578	1.659.777	1.660.952
2.250-2.500	768.732	1.812.422	228.940	11.224	49.026	1.522.787	1.534.011
2.500-2.750	650.145	1.693.315	203.129	10.744	52.892	1.406.216	1.416.960
2.750-3.000	546.594	1.558.771	180.109	10.172	56.477	1.280.358	1.290.530
3.000-3.250	465.685	1.443.297	158.345	9.498	59.983	1.172.475	1.181.973
3.250-3.500	399.065	1.335.061	133.575	8.479	63.477	1.074.213	1.082.692
3.500-3.750	326.438	1.171.901	108.616	7.262	66.859	934.525	941.787
3.750-4.000	274.140	1.050.952	88.438	6.184	69.925	830.692	836.876
4.000-4.250	216.390	881.643	70.789	5.268	74.418	691.144	696.412
4.250-4.500	172.738	745.340	57.916	4.531	78.234	579.379	583.910
4.500-4.750	140.460	639.563	48.681	3.955	81.243	493.136	497.091
4.750-5.000	117.093	561.482	41.899	3.556	84.871	429.543	433.099
5.000-5.500	180.366	927.056	66.755	5.948	89.102	701.018	706.966
5.500-6.000	133.275	748.380	50.729	4.905	96.690	557.544	562.449
6.000-6.500	100.712	613.501	39.139	4.041	103.247	450.560	454.601
6.500-7.000	78.523	516.221	31.194	3.428	109.893	374.083	377.511
7.000-7.500	61.612	434.470	24.537	2.848	116.070	310.214	313.062
7.500-8.000	49.315	371.114	19.787	2.449	123.768	261.254	263.703
8.000-8.500	38.946	311.536	15.500	2.016	130.065	216.288	218.304
8.500-9.000	31.618	267.483	12.508	1.755	140.310	183.044	184.799
9.000-9.500	25.431	227.440	10.030	1.461	145.663	153.471	154.932
9.500-10.000	20.942	196.989	8.217	1.270	154.558	131.112	131.239
10.000-15.000	91.837	1.039.233	35.015	6.473	184.864	650.164	656.637
15.000-20.000	24.108	387.403	8.399	2.207	262.769	218.217	220.424
20.000-25.000	10.044	209.772	3.198	1.021	319.262	111.401	112.422
25.000-30.000	4.884	124.759	1.413	585	414.013	63.610	64.195
30.000-35.000	2.883	87.292	831	400	481.348	43.196	43.596
35.000-40.000	1.749	60.880	482	257	533.195	29.280	29.537
40.000-45.000	1.222	47.658	341	200	586.510	22.492	22.692
45.000-50.000	829	35.936	211	166	786.730	16.632	16.798
50.000-75.000	2.032	112.483	520	473	909.615	51.301	51.774
75.000-100.000	691	54.922	138	182	1.318.841	24.564	24.746
> 100.000	697	104.793	114	270	2.368.421	42.970	43.240
TOTALES	14.560.918	32.013.502	3.609.983	186.677	10.335.718	25.825.986	26.000.945

ANEXO 1b

IRPF 1997

(Conversión a Euros)

Intervalos de Renta	Número Declarantes	Base Liquidable	Deducción Adquis. o rehab. viv. habitual			Renta disponible	R. Disp + Deducc
€	Total	Miles €	Liquid.	Miles €	Media (€)	Miles €	Miles €
< 3.000	811.238	1.394.482	12.663	1.076	85	1.389.279	1.390.355
3.000 - 4.500	853.380	3.265.637	83.964	8.865	106	3.102.680	3.111.545
4.500 - 6.000	1.319.155	6.925.986	219.344	3.155	14	6.393.333	6.396.488
6.000 - 7.500	1.526.906	10.325.932	344.729	60.953	177	9.289.376	9.350.330
7.500 - 9.000	1.635.085	13.455.318	386.163	79.536	206	11.870.465	11.950.001
9.000 - 10.500	1.401.469	13.601.545	353.667	81.177	230	11.831.701	11.912.878
10.500 - 12.000	1.149.166	12.859.683	302.160	75.948	251	11.050.503	11.126.452
12.000 - 13.500	925.323	11.736.443	257.798	70.618	274	9.975.260	9.982.322
13.500 - 15.000	768.732	10.892.654	228.940	67.456	295	9.151.951	9.219.407
15.000 - 16.500	650.145	10.176.824	203.129	64.571	318	8.451.359	8.515.930
16.500 - 18.000	546.594	9.368.211	180.109	61.134	339	7.694.953	7.756.087
18.000 - 19.500	465.685	8.674.217	158.345	57.083	360	7.046.578	7.103.661
19.500 - 21.000	399.065	8.023.717	133.575	50.959	381	6.456.019	6.506.978
21.000 - 22.500	326.438	7.043.124	108.616	43.645	402	5.616.497	5.660.141
22.500 - 24.000	274.140	6.316.222	88.438	37.166	420	4.992.457	5.029.623
24.000 - 25.500	216.390	5.298.672	70.789	31.661	447	4.153.777	4.185.437
25.500 - 27.000	172.738	4.479.491	57.916	27.231	470	3.482.067	3.509.298
27.000 - 28.500	140.460	3.843.775	48.681	23.770	488	2.963.746	2.987.516
28.500 - 30.000	117.093	3.374.504	41.899	21.372	510	2.581.555	2.602.926
30.000 - 33.000	180.366	5.571.607	66.755	35.747	536	4.213.118	4.248.865
33.000 - 36.000	133.275	4.497.762	50.729	29.479	581	3.350.841	3.380.320
36.000 - 39.000	100.712	3.687.141	39.139	24.286	621	2.707.866	2.732.153
39.000 - 42.000	78.523	3.102.487	31.194	20.602	660	2.248.239	2.268.841
42.000 - 45.000	61.612	2.611.162	24.537	17.116	698	1.864.389	1.881.505
45.000 - 48.000	49.315	2.230.394	19.787	14.718	744	1.570.134	1.584.852
48.000 - 51.000	38.946	1.872.334	15.500	12.116	782	1.299.892	1.312.008
51.000 - 54.000	31.618	1.607.573	12.508	10.548	843	1.100.095	1.110.642
54.000 - 57.000	25.431	1.366.912	10.030	8.781	875	922.359	931.140
57.000 - 60.000	20.942	1.183.905	8.217	7.633	929	787.986	788.749
60.000 - 90.000	91.837	6.245.789	35.015	38.903	1.111	3.907.485	3.946.388
90.000 - 120.000	24.108	2.328.289	8.399	13.264	1.579	1.311.487	1.324.751
120.000 - 150.000	10.044	1.260.728	3.198	6.136	1.919	669.520	675.656
150.000 - 180.000	4.884	749.804	1.413	3.516	2.488	382.295	385.811
180.000 - 210.000	2.883	524.624	831	2.404	2.893	259.607	262.011
210.000 - 240.000	1.749	365.889	482	1.545	3.205	175.976	177.520
240.000 - 270.000	1.222	286.427	341	1.202	3.525	135.175	136.377
270.000 - 300.000	829	215.974	211	998	4.728	99.960	100.957
300.000 - 450.000	2.032	676.021	520	2.843	5.467	308.320	311.163
450.000 - 600.000	691	330.083	138	1.094	7.926	147.629	148.722
> 600.000	697	629.805	114	1.623	14.234	258.248	259.871
TOTAL	14.560.918	192.401.145	3.609.983	1.121.929	311	155.214.174	156.265.678

ANEXO 2a

IRPF 2000

Intervalos de Renta	Número Declarantes		Base Liquidable	Deducción Adquis. o rehab. viv. habitual total			Renta disponible	R. Disp + Deducc
	€	Total	% Acm.	Miles €	Liquid.	Miles €	Media (€)	Miles €
Hasta 6.000		1.150.475	10,932%	676.437	267.376	153.494	574	455.443
6.001-7.500		740.412	17,968%	1.957.189	255.976	154.181	602	1.588.905
7.501-9.000		834.436	25,897%	2.835.082	300.383	192.212	640	2.277.129
9.001-10.500		904.461	34,492%	3.767.494	334.274	224.466	672	2.997.958
10.501-12.000		869.611	42,755%	4.594.712	327.951	229.053	698	3.636.341
12.001-13.500		765.013	50,024%	5.010.597	293.374	215.000	733	3.941.479
13.501-15.000		661.920	56,314%	5.221.777	261.680	198.699	759	4.084.063
15.001-16.500		577.639	61,803%	5.413.601	235.759	183.617	779	4.212.110
16.501-18.000		507.789	66,628%	5.535.391	211.019	167.656	795	4.282.301
18.001-19.500		465.270	71,049%	5.798.020	192.627	155.797	809	4.459.250
19.501-21.000		412.288	74,967%	5.721.976	171.526	140.978	822	4.377.610
21.001-22.500		350.033	78,293%	5.339.938	145.207	121.858	839	4.063.462
22.501-24.000		317.946	81,314%	5.286.003	125.121	106.563	852	4.004.012
24.001-25.500		250.128	83,691%	4.490.568	100.570	87.954	875	3.383.874
25.501-27.000		203.452	85,625%	3.918.303	83.757	75.149	897	2.939.114
27.001-28.500		169.347	87,234%	3.490.740	70.336	64.167	912	2.608.211
28.501-30.000		143.312	88,596%	3.150.086	60.389	56.080	929	3.069.293
30.001-33.000		228.185	90,764%	5.461.897	98.652	93.886	952	4.025.395
33.001-36.000		171.576	92,394%	4.576.365	75.236	73.102	972	3.329.703
36.001-39.000		133.161	93,660%	3.913.529	59.171	59.122	999	2.811.157
39.001-42.000		105.452	94,662%	3.392.388	47.655	48.654	1.021	2.408.964
42.001-45.000		83.883	95,459%	2.924.395	37.817	39.310	1.039	2.055.214
45.001-48.000		68.520	96,110%	2.571.826	30.931	32.763	1.059	1.786.481
48.001-51.000		56.729	96,649%	2.281.084	25.447	27.660	1.087	1.565.643
51.001-54.000		46.062	97,087%	1.970.007	20.487	22.385	1.093	1.963.663
54.001-57.000		38.386	97,451%	1.744.719	17.116	18.982	1.109	1.687.173
57.001-60.000		31.690	97,752%	1.520.241	14.008	15.756	1.125	1.007.405
60.001-66.000		49.225	98,220%	2.552.426	21.461	24.706	1.151	1.667.208
66.001-72.000		35.491	98,557%	2.023.069	15.218	17.726	1.165	1.298.000
72.001-96.000		73.921	99,260%	5.046.575	30.547	37.065	1.213	3.126.263
96.001-120.000		30.378	99,549%	2.714.368	11.873	15.163	1.277	1.599.542
120.001-144.000		15.344	99,694%	1.683.512	5.648	7.360	1.303	959.725
144.001-168.000		8.898	99,779%	1.160.372	3.192	4.203	1.317	646.556
168.001-192.000		5.396	99,830%	808.185	1.894	2.571	1.357	440.970
Más de 192.000		17.873	100,000%	5.690.873	5.220	7.188	1.377	2.737.130
TOTAL		10.523.702		124.243.745	3.958.898	3.074.526	777	91.496.747

ANEXO 2b

IRPF 2000 Limitaciones según la LES

Intervalos de Renta	Número Declarantes		Base Liquidable	Deducción Adquis. o rehab. viv. habitual total			Renta disponible	R. Disp + Deducc
	Total	%Acm.		Liquid.	Miles €	Media(€)		
€			Miles €				Miles €	Miles €
Hasta 6.000	1.150.475	10,932%	676.437	267.376	153.494	574	455.443	608.937
6.001-7.500	740.412	17,968%	1.957.189	255.976	154.181	602	1.588.905	1.743.086
7.501-9.000	834.436	25,897%	2.835.082	300.383	192.212	640	2.277.129	2.469.341
9.001-10.500	904.461	34,492%	3.767.494	334.274	224.466	672	2.997.958	3.222.424
10.501-12.000	869.611	42,755%	4.594.712	327.951	229.053	698	3.636.341	3.865.394
12.001-13.500	765.013	50,024%	5.010.597	293.374	215.000	733	3.941.479	4.156.479
13.501-15.000	661.920	56,314%	5.221.777	261.680	198.699	759	4.084.063	4.282.762
15.001-16.500	577.639	61,803%	5.413.601	235.759	183.617	779	4.212.110	4.395.727
16.501-18.000	507.789	66,628%	5.535.391	211.019	167.656	795	4.282.301	4.449.957
18.001-19.500	465.270	71,049%	5.798.020	192.627	148.669	772	4.459.250	4.607.919
19.501-21.000	412.288	74,967%	5.721.976	171.526	101.487	592	4.377.610	4.479.097
21.001-22.500	350.033	78,293%	5.339.938	145.207	59.162	407	4.063.462	4.122.624
22.501-24.000	317.946	81,314%	5.286.003	125.121	26.761	214	4.004.012	4.030.773
24.001-25.500	250.128	83,691%	4.490.568	-	-	-	3.383.874	3.383.874
25.501-27.000	203.452	85,625%	3.918.303	-	-	-	2.939.114	2.939.114
27.001-28.500	169.347	87,234%	3.490.740	-	-	-	2.608.211	2.608.211
28.501-30.000	143.312	88,596%	3.150.086	-	-	-	3.069.293	3.069.293
30.001-33.000	228.185	90,764%	5.461.897	-	-	-	4.025.395	4.025.395
33.001-36.000	171.576	92,394%	4.576.365	-	-	-	3.329.703	3.329.703
36.001-39.000	133.161	93,660%	3.913.529	-	-	-	2.811.157	2.811.157
39.001-42.000	105.452	94,662%	3.392.388	-	-	-	2.408.964	2.408.964
42.001-45.000	83.883	95,459%	2.924.395	-	-	-	2.055.214	2.055.214
45.001-48.000	68.520	96,110%	2.571.826	-	-	-	1.786.481	1.786.481
48.001-51.000	56.729	96,649%	2.281.084	-	-	-	1.565.643	1.565.643
51.001-54.000	46.062	97,087%	1.970.007	-	-	-	1.963.663	1.963.663
54.001-57.000	38.386	97,451%	1.744.719	-	-	-	1.687.173	1.687.173
57.001-60.000	31.690	97,752%	1.520.241	-	-	-	1.007.405	1.007.405
60.001-66.000	49.225	98,220%	2.552.426	-	-	-	1.667.208	1.667.208
66.001-72.000	35.491	98,557%	2.023.069	-	-	-	1.298.000	1.298.000
72.001-96.000	73.921	99,260%	5.046.575	-	-	-	3.126.263	3.126.263
96.001-120.000	30.378	99,549%	2.714.368	-	-	-	1.599.542	1.599.542
120.001-144.000	15.344	99,694%	1.683.512	-	-	-	959.725	959.725
144.001-168.000	8.898	99,779%	1.160.372	-	-	-	646.556	646.556
168.001-192.000	5.396	99,830%	808.185	-	-	-	440.970	440.970
Más de 192.000	17.873	100,000 %	5.690.873	-	-	-	2.737.130	2.737.130
TOTAL	10.523.702		124.243.745	3.122.273	2.054.457	658	91.496.747	93.551.204

