

Impuestos y cargas que recaen sobre la vivienda

2022



Introducción

El mercado de la vivienda es una cuestión que nos atañe a todos. Su precio y evolución es un tema de actualidad continua que, con frecuencia, se emplea como arma arrojadiza y elemento de propaganda entre las distintas administraciones y agrupaciones políticas.

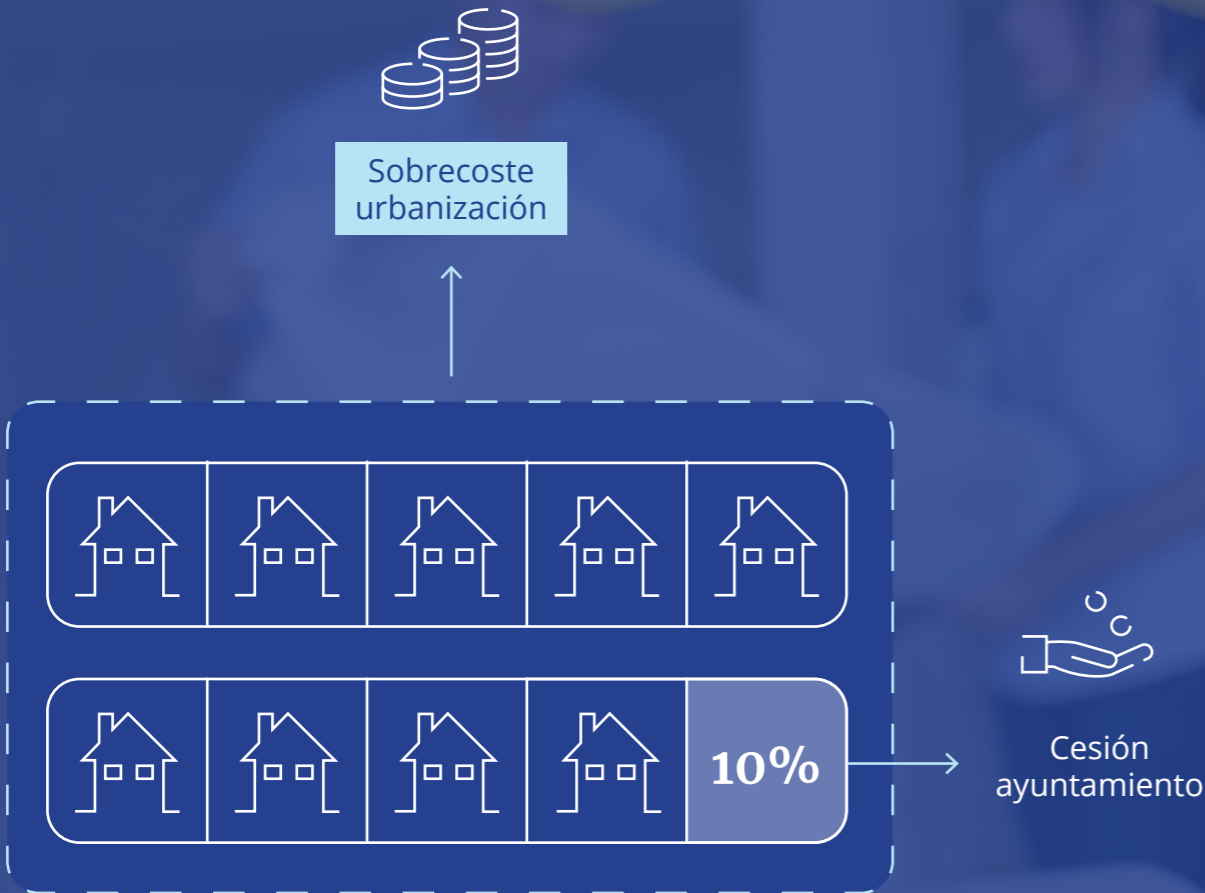
Desde Colliers hemos querido poner el foco en las distintas cargas, impositivas o no, que acaban recayendo en las arcas públicas, que gravan la actividad de promoción y derivan, en última instancia, en un mayor precio de la vivienda soportado por el comprador final.

Suelo

El valor de cualquier suelo finalista está ya penalizado en origen por dos factores relativos al proceso de urbanización orientado a convertir suelo bruto en parcelas listas para construir:

01 Sobrecoste de urbanización. Es el que asumen los usos teóricamente más lucrativos, como el residencial libre, en favor de los considerados menos lucrativos. La asignación de costes de urbanización se realiza de acuerdo con las unidades de aprovechamiento (UAs) correspondientes a cada uso, y no en función de la edificabilidad que finalmente se les asigna. En este sentido, debido a los coeficientes de conversión de UAs a edificabilidad preestablecidos en los Planes Generales, hay determinados usos que obtienen proporcionalmente más edificabilidad que el uso residencial libre, y pagan por tanto menos cuota de urbanización en el desarrollo de los ámbitos.

02 Cesión obligatoria. El Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento del ámbito, lo que implica una pérdida de edificabilidad de los propietarios privados que se traslada a un coste incrementado del suelo restante una vez realizada la cesión.



Promotor

Una vez la parcela es finalista y apta para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, se inicia el proceso de promoción, que lleva asociada una serie de tasas e impuestos:

- Tasa de solicitud de licencia de obras
- ICIO¹
- AJD² asociado a, al menos: compra del suelo, escritura de declaración de obra nueva, división horizontal y financiación
- Licencia de primera ocupación

Venta

En el momento en el que las viviendas están terminadas y se produce la venta:

- IVA³ sobre el precio de venta
- AJD asociado al préstamo concedido al comprador
- IIVTNU⁴ que grava el incremento de valor del suelo (plusvalía municipal).

1. ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

2. AJD: Actos Jurídicos Documentados

3. IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido

4. IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana



Impuesto total

Agregando todos los conceptos relacionados, el comprador final estaría realizando una inversión por su vivienda incrementada en un c. 20% respecto a lo que correspondería en caso de que no existieran estas cargas e impuestos. Esto supone, básicamente, que el comprador de una vivienda de 100 m² podría permitirse, en un escenario sin cargas, adquirir una vivienda de 120 m².

Valor total de la vivienda



Impuestos y cargas sobre la vivienda



Enfocándolo desde la perspectiva del ahorro que el comprador debe aportar para acometer la inversión en una vivienda, según nuestras estimaciones, el español medio podría tardar entre 5 y 10 años menos en disponer del ahorro necesario para afrontar la compra de una vivienda de 250.000 € si de la inversión necesaria elimináramos los gastos e impuestos asociados a la compra y el incremento en coste para el promotor derivado de impuestos y cargas soportados durante el proceso de desarrollo de suelo y promoción.

Conociendo las limitaciones en los salarios en España y la dificultad de los ciudadanos para acceder a una vivienda en propiedad (la edad media a la adquieren su primera vivienda es de 41 años), tiene sentido preguntarse si esta sobrecarga impositiva sobre el suelo y la vivienda es el planteamiento correcto.

Además...

La vivienda, fuente inagotable de ingresos para la administración y gastos para el ciudadano

Asimismo, de forma adicional a estos impuestos y cargas asociados al proceso de promoción y venta, las administraciones perciben ingresos recurrentes con carácter periódico por distintos aspectos durante toda la vida útil de la vivienda: (IBI¹, tasa de vados, basuras, y conceptos similares), además del ITP² y el IIVTNU (que habrían de soportar los nuevos compradores por la segundas y ulteriores transmisiones), el IRPF³ (2% del valor catastral anual para segunda vivienda) y el impuesto de patrimonio.

De este modo, la vivienda, teóricamente considerada un derecho constitucional, se convierte de facto en una fuente inagotable de ingresos para la Administración y de gasto para el ciudadano, al no finalizar con la transmisión de la unidad de obra nueva, y acompañarla durante toda su vida útil y en sus sucesivos cambios de titularidad.

1. IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles

2. ITP: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

3. IRPF: Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas





Accelerating success.

CONTACTOS

Antonio de la Fuente

Managing Director | Corporate Finance
antonio.delafuente@colliers.com

Miguel Chamali

Associate Director | Corporate Finance
miguel.chamali@colliers.com

colliers.com



Copyright © 2022 Colliers International S.L. Todos los derechos reservados. Este documento ha sido preparado por Colliers International únicamente con fines de información general. Colliers International no ofrece garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, respecto a la información publicada, incluidas, entre otras, las garantías de contenido, precisión y fiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias averiguaciones sobre la veracidad de la información. Colliers International no se hace responsable de términos, condiciones y/o garantías inferidas o implícitas que surjan de este documento y no asume ninguna responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de ellos.

MADRID

Pº de la Castellana, 141
14th floor
28046, Madrid

MÁLAGA

Pl. de la Solidaridad, 12
29006, Málaga

BARCELONA

Avda. Diagonal, 618
7th floor
08021, Barcelona

LISBOA

R. Barata Salgueiro, 37
2nd floor B
1250-165, Lisboa

VALENCIA

Avda. de Aragón, 30
46021, Valencia