

# Fedea: Limitar el precio del alquiler reducirá la oferta

**SOBRERREGULACIÓN/** “Resulta difícil idear una política más eficaz para reducir, e incluso eliminar, la cantidad de vivienda que el control de alquileres”, advierte.

I.B. Madrid

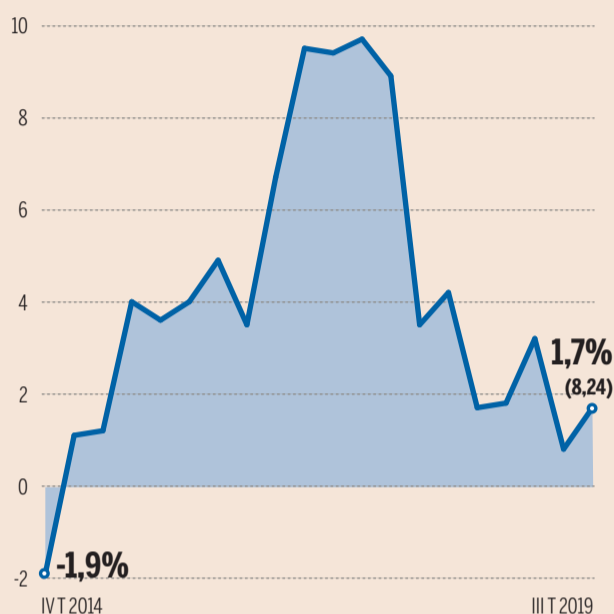
La regulación del mercado de la vivienda se ha convertido en una cuestión clave para un gobierno en coalición entre PSOE y Unidas Podemos, al convertirse en moneda de cambio para los socialistas poder granjearse el apoyo de sus socios morados. La posible entrada de Podemos en el Ejecutivo, con el control de carteras como un Ministerio de Vivienda, ha hecho saltar las alarmas del sector, al volver a poner sobre la mesa medidas como el control de las rentas de alquiler que, sin embargo, pueden acarrear justamente el efecto adverso al buscado, según advierte Fedea. La iniciativa, incluso, podría terminar aplicándose en un momento en el que las subidas del mercado ya se están moderando (ver gráfico).

“Resulta difícil idear una política más eficaz para reducir, e incluso eliminar, la cantidad de vivienda privada de alquiler que el control de alquileres”, afirma el autor de un informe de Fedea y profesor de la Universidad Autónoma de Barcelona, Miguel Ángel López. Además, advierte López, puede dar lugar a trasvases de vivienda de alquiler a propiedad.

“Tratar de influenciar la distribución de la renta mediante el control de alquileres constituye un procedimiento bastante tosco, ya que las ganancias de renta se distribui-

## EL ALQUILER SE MODERA

Variación interanual del precio del alquiler, por trimestres, en porcentaje. Entre paréntesis, el precio en euros/m<sup>2</sup> al mes.



Fuente: Fotocasa

Expansión

rán de forma aleatoria entre personas pertenecientes a distintos grupos de renta”, añade. Los trasvases de vivienda se podrían producir porque los propietarios se cansen de ver los alquileres congelados y decidan venderla. Además, avisa López, estos topes también podrían frenar la movilidad del trabajo, generar desajustes o fomentar pagos sin declarar.

La introducción de un control o tope de precios para las

**La medida podría volver a estar sobre la mesa con Podemos dentro del Gobierno**

viviendas arrendadas es una de las promesas electorales de Podemos para controlar el sector inmobiliario. Ya durante las negociaciones para la aprobación del real decreto-Ley de vivienda en materia de

alquiler, que entró en vigor en marzo, Podemos instó al Gobierno de Pedro Sánchez a aceptar los controles de rentas si querían contar con su apoyo. La formación morada llegó a votar en contra en una primera ocasión al no incorporar el PSOE esta medida en la nueva regulación. Finalmente, Podemos cedió y votó a favor en el Congreso, a cambio del compromiso del Gobierno a elaborar una estadística pública de precios del alquiler, y no cerrar la puerta a un control de precios mediante incentivos o gravámenes fiscales.

El propio Ministerio de Fomento del Gobierno socialista consideraba inconstitucional que se incluyera el control de precios en un real decreto, ya que afecta a la propiedad privada, algo que sólo puede modificarse en una ley. Sin embargo, la aprobación de una Ley del mercado de la Vivienda está pendiente, y podría incorporar esta iniciativa.

La oposición del sector a esta medida es generalizada, máxime teniendo en cuenta que el boom del alquiler es un problema focalizado en algunas zonas y que ya se empieza a moderar. Fondos de inversión, gestoras de activos, Socimis y expertos del sector han advertido que puede tener el efecto inverso al buscado, mermando la oferta y encareciendo las rentas, además de provocar la fuga de inversiones.

## LA AEDAF OPINA

### Hacienda somos todos

La reforma fiscal iniciada en España en 1977 vino marcada por una exitosa campaña publicitaria cuyos ecos aún resuenan: *Hacienda somos todos*.

Las leyes de esa reforma fueron la antesala del sistema tributario consagrado posteriormente en el artículo 31 de la Constitución y sentaron una atmósfera de confianza entre ciudadanos y Estado, permitió afrontar el coste económico de la Transición y facilitó el acceso a la entonces Comunidad Económica Europea, con los consiguientes beneficios económicos y jurídicos.

Transcurridos cuarenta años, hay que lamentar el deterioro de aquel espíritu, tal como ha denunciado la Declaración de Granada, suscrita por expertos de Derecho Tributario.

Sin negar que las reglas han de adaptarse a la cambiante realidad social, no es menos cierto que aquel espíritu sigue estando en el artículo 9 de la Constitución y no puede decaer en aras a difusos principios que llevan al desencanto cuando los tribunales corrigen el proceder de la administración tributaria.

Cierto que, en parte, esto se debe a la deficiente técnica legislativa, pero no por ello se pueden exculpar los modos en que la Administración Tributaria ejerce sus funciones.

De un régimen de liquidaciones se pasó a un régimen de autoliquidaciones masivas sin considerar si el ciudadano tiene una mínima formación jurídica.

No se puede argüir que el individuo tiene mayores conocimientos de las nuevas tecnologías: facilitan el cumplimiento formal, pero sacrificando garantías jurídicas.

En la actualidad, en pos de la transparencia, la información al ciudadano, la colaboración..., los portales web se han generalizado –cuando no se imponen– para las relaciones con la administración tributaria.

Esas herramientas suponen un retroceso en la po-

sición del individuo, al no permitirle discrepar, razonablemente, del criterio administrativo. Además, cuando ello es posible, la administración reacciona con otras herramientas para advertir –sin una clara calificación jurídica–, requerir –en base a datos no siempre accesibles–, proponer, liquidar...

Bien es cierto que el ciudadano no siempre reacciona ante esa situación, pero muy probablemente sea porque *cuesta más el collar que el perro*.

Un escenario en el que el más *friki* de las nuevas tecnologías es considerado más apto para relacionarse con las administraciones no garantiza el cumplimiento los principios consagrados en el artículo 9 de la Constitución.

Tampoco ayudan a preservar la confianza los cambios legislativos tendientes a desactivar los efectos de malas praxis administrativas –cuando no la deficiente técnica legislativa– puestas de relieve por los tribunales.

Es preciso estabilidad y claridad del sistema tributario.

El reto ante las nuevas tecnologías, antes que herramientas a disposición del ciudadano, debiera ser incardinar en el sistema tributario la genuina capacidad económica que se mueve en la economía global.

El *Hacienda somos todos* casa mal con que los grandes actores de la economía global tengan bula –la otorgue Estados Unidos, Irlanda, Luxemburgo, Holanda, Malta, Chipre...–.

Salvo que se pretenda que sus ciudadanos sean silentes espectadores, la Administración Tributaria ha de volcar su esfuerzo –más aún del que hace al aparecer en los titulares mediáticos– en los grandes actores de la economía global y dejar de tratarlos acomejadamente.

Esos actores globales, radiquen donde radiquen, también son (tienen que ser) Hacienda. Hacienda española.

# Bruselas prepara nuevas medidas de apoyo al vino por los aranceles de Trump

Expansión. Madrid

Un mes y una semana después de la entrada en vigor de los aranceles impuestos por Estados Unidos a productos agroalimentarios europeos en represalia por las ayudas ilegales a Airbus, la Comisión Europea prepara un nuevo paquete de medidas para mitigar el impacto de la ofensiva arancelaria de Trump sobre el sector del vino, medidas que podrían anunciarse esta misma semana, según adelantó ayer el ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación en

funciones, Luis Planas durante su intervención en el Foro Nueva Economía. “Esperamos que la Comisión Europea anuncie medidas de apoyo al sector y el Gobierno está dispuesto a través del Icx a tomar medidas complementarias para que no perdamos posiciones en Estados Unidos”, afirmó Planas, quien añadió que “no podemos perder ni una botella ni un litro en ese mercado”, que “es también un país escaparate para exportar a otros”.

El titular de Agricultura ad-

mitió que las conversaciones mantenidas hasta ahora con la Administración Trump han tenido un efecto “nulo” y recordó que el hecho de que EEUU celebre elecciones en noviembre de 2020 “no hace fácil una negociación comercial como ésta”.

### Guerra no deseada

Planas subrayó que el actual pulso con EEUU es una “guerra comercial no querida” por la UE, aunque apuntó como “factor positivo” para la futura negociación el nombra-

miento de Phil Hogan como Comisario de Comercio en Bruselas, debido a su pasado como responsable de Agricultura. El sector del vino no solo se enfrenta a las tasas de Trump, sino que también se ve amenazado por los posibles efectos del Brexit debido al elevado peso de Reino Unido en las exportaciones de vino español. Según datos del Icx, Reino Unido importó alrededor de 111 millones de litros de vino en 2018 por un importe próximo a los 263 millones de euros.