

# Economía

## La penalización fiscal a la vivienda vacía que propone el PSOE afectará más a los grandes propietarios

El plan también contempla un nuevo esquema de reducciones en el IRPF para los caseros que beneficia más a quienes alquilen por primera vez, según Gestha



Un edificio en el centro de Madrid. SAMUEL SÁNCHEZ

**PABLO SEMPERE**  
MADRID

La propuesta en materia de vivienda que registró el PSOE la semana pasada en el Congreso contiene una batería de medidas diseñadas para intentar descongestionar un mercado cada vez más tensionado. Entre ellas, destacan dos que afectan directamente a quienes poseen un inmueble: una ampliación de las rebajas en el impuesto sobre la renta para los propietarios, y un recargo fiscal para los dueños de casas deshabitadas.

Con estas iniciativas, el socio mayoritario del Gobierno busca fomentar una bajada generalizada de los precios y movilizar las propiedades vacías hacia la venta o el arrendamiento,

respectivamente. Las primeras simulaciones indican que un casero medio podría llegar a ahorrarse en impuestos casi 500 euros si alquila por primera vez a un joven, según Gestha. Por su parte, quien tenga casas en desuso se enfrentaría a un recargo de varios cientos de euros al año, en función del valor de los inmuebles.

La penalización se materializa mediante una modificación de la imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF, una fórmula tributaria que grava los domicilios que no están alquilados ni constituyen la residencia habitual del propietario. Hacienda presume que esos inmuebles generan una renta teórica, aunque no exista un ingreso real, y exige tributar

por ella. Esa obligación ya existe, pero actualmente se calcula aplicando un 1,1% sobre el valor catastral si ha sido revisado en los últimos 10 años, o un 2% en caso contrario. El PSOE plantea incrementar progresivamente ese porcentaje y aplicarlo sobre la suma de todos los inmuebles vacíos de un mismo contribuyente.

### Escala creciente

La propuesta mantiene los tipos actuales para los valores más bajos, pero establece una escala creciente a partir de determinados umbrales, hasta alcanzar un máximo del 3%. El objetivo, explican fuentes del Gobierno, no es castigar al propietario con una segunda residencia ocasional o

familiar, sino a quienes acumulan viviendas sin destinarlas al uso residencial, especialmente en zonas con alta demanda.

Esto se consigue porque la referencia catastral suele estar muy por debajo del precio de mercado, por lo que los nuevos tramos empezarían a funcionar en el caso de los grandes propietarios o inversores que mantienen varias casas sin darles uso residencial, avanzan esas fuentes. Por ejemplo, el valor fiscal medio en la provincia de Madrid asciende a 111.000 euros, según datos oficiales, una tercera parte de los 330.000 euros que cuesta un piso medio en la región, de acuerdo con los portales inmobiliarios. Lo mismo sucede en la provincia de Barcelona: 88.000 euros frente a 230.000 euros. En Cáceres, Ávila, Castellón o Cádiz los valores medios oscilan entre los 30.000 y los 60.000 euros. La propuesta del PSOE solo modificaría tímidamente la factura del piso vacío en Madrid. El resto quedaría igual.

Para una vivienda que no es domicilio habitual y que tiene un valor fiscal de hasta 100.000 euros, la imputación no varía respecto al sistema actual: se sigue tributando un máximo de 1.100 euros anuales (el 1,1%). A partir de ahí, el aumento es progresivo. Si el valor catastral de una o más casas consideradas como vacías alcanza los 200.000 euros, el pago pasaría de 2.200 a 2.600 euros, según simulaciones propias. En el caso de una referencia de 250.000 euros, el salto sería mayor: de 2.750 a 3.350 euros. La penalización se acentúa significativamente en los valores más altos. Para los propietarios con un total de 500.000 euros en valor catastral de inmuebles vacíos, el nuevo siste-

ma exigiría tributar 7.100 euros, frente a los 5.500 actuales: una diferencia de 1.600 euros. En el extremo superior de las simulaciones, un propietario con un millón de euros en valor catastral tendría que declarar una imputación de rentas de 17.100 euros, 6.100 más que con el sistema vigente.

### Descuentos en el IRPF

El plan del socio mayoritario del Gobierno, que presentó por su cuenta en el Congreso sin haberlo negociado con Sumar, también contempla un sistema de reducciones fiscales en el IRPF más ambicioso del incluido en la ley de vivienda que se aprobó hace casi dos años. En esta ocasión, las rebajas llegan incluso al 100% de los rendimientos si se cumplen una serie de criterios. Según avanzan desde el Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha), la medida parece beneficiar más a los propietarios que saquen una vivienda al mercado de alquiler por primera vez. En esos casos, se podrán obtener rebajas de hasta 550 euros anuales en el IRPF, precisan los técnicos.

Por ejemplo, el casero que arrienda un inmueble por primera vez podrá beneficiarse de una reducción del 60% (frente al 50% vigente), lo que le permitirá ahorrar 137 euros de media en impuestos, según los cálculos de Gestha. Si, además, el inquilino tiene entre 18 y 35 años, la rebaja será del 85%, lo que permitirá pagar 482 euros menos de media por ejercicio. En el supuesto de que el domicilio esté en una zona de mercado tensionado, la reducción será del 90% y el ahorro, de 550 euros.

El sindicato de técnicos de Hacienda, por el contrario, explica que el modelo propuesto no beneficia a los propietarios que ya tienen un inmueble arrendado y quieren mantenerlo en el mercado. El esquema planteado por el PSOE exige que haya una rebaja de la renta de al menos el 5%. Y el problema que detectan es que las cuantías de ese descuento son mayores que los beneficios fiscales obtenidos posteriormente, en una horquilla que oscila entre los 65 y los 392 euros, aproximadamente.

**El valor fiscal medio en Madrid asciende a 111.000 euros, una tercera parte de lo que cuesta un piso**

**Quien tenga 500.000 euros en valor catastral de casas vacías deberá tributar 7.100 euros**