

Comienza la era Rajoy

Otra vez el estímulo fiscal para conseguir drenar el stock de viviendas

Recupera la deducción por compra y prorroga el IVA del 4% con límites

En materia inmobiliaria no hubo sorpresas. El decreto de medidas urgentes que prevé aprobar el día 30 el nuevo Ejecutivo recuperará la deducción en el IRPF por compra de vivienda habitual y mantendrá un año más el IVA superreducido del 4% para casas nuevas, aunque con límites. Los promotores reclamaron más incentivos para las segundas residencias y los expertos exigieron culminar el saneamiento de la banca.

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO Madrid

El mercado inmobiliario, uno de los sectores más castigados y detonante de la actual crisis, también fue objeto de atención en el discurso de investidura de Mariano Rajoy. Tal y como estaba previsto y pese a las dudas que había lanzado algún analista por el impacto que tiene sobre las ya maltrechas cuentas públicas, el futuro presidente del Ejecutivo confirmó que recuperará la deducción por compra de vivienda habitual en el IRPF y anunció la prórroga durante 2012 del IVA superreducido del 4% que se aplica a las casas de nueva construcción desde septiembre.

En este último caso, anunció que habrá límites. Se podrán beneficiar solo las adquisiciones de vivienda habitual, pero no para inmuebles de cualquier precio. Todo apunta a que este sistema, además de ser más equitativo, esquivará un más que probable estirón de orejas de Bruselas.

750.000 inmuebles de excedente

Sobre el debate de por qué se recurre de nuevo a los estímulos fiscales, los mismos tan denostados por la OCDE y otros organismos, ya que, en su opinión, generaron la burbuja inmobiliaria, algunos analistas lo resumen gráficamente. "Depende de como se usen, estas medidas son buenas. Es como la calefacción. En invierno es necesaria y buena. En verano, es un error".

Así, dos sencillas medidas, que apenas ocuparon cinco líneas del discurso de Rajoy, pero que deberán ser desarrolladas en las próximas semanas. El

objetivo de ambas es el mismo: vender las 750.000 casas que, según reza el discurso, componen el stock actual. Y en opinión de los expertos son dos de las pocas iniciativas que en un momento tan complicado como este se pueden desarrollar. "Con una sobreoferta tan brutal como la que existe, solo se puede actuar desde la demanda y los estímulos fiscales son la única herramienta", reconoció ayer Julio Gil, socio-director de la consultora inmobiliaria Horizonte.

No obstante, los efectos que tendrán esta clase de incentivos pueden verse limitados si al mismo tiempo no se culmina el proceso de reestructuración del sistema financiero, otra de las reformas que ayer consideró prioritarias Rajoy para que el crédito vuelva a fluir.

En este ámbito, el futuro jefe del Ejecutivo anunció que la primera acción deberá ser el saneamiento de los balancés.

REACCIONES

VENTA DE ACTIVOS

- **APCE:** la patronal de los promotores reclama que se cuente con ellos en el proceso de salida de los activos inmobiliarios en manos de la banca.
- **Trujillo:** la exministra de Vivienda y exdiputada socialista María Antonia Trujillo valoró positivamente las medidas anunciadas en este ámbito por Rajoy.
- **Alquiler:** la empresa Alquiler Seguro criticó que el discurso de Rajoy obviara el arrendamiento.

"Es decir, despejar las dudas sobre las valoraciones de determinados activos, especialmente inmobiliarios, que están impidiendo un acceso adecuado de las entidades financieras a los mercados y, a su vez, contaminan la credibilidad de la deuda pública", aseguró Rajoy. Para ello, para lograr dicho saneamiento propuso dos actuaciones. La primera relacionada con las dos medidas fiscales anunciadas, como es la venta de los inmuebles terminados en manos de la banca.

Y la segunda, llevar a cabo una valoración muy prudente de los activos menos líquidos (solares y promociones sin terminar).

En cuanto a la recuperación de la deducción en el IRPF por inversión en vivienda habitual, el portavoz económico del PP y firme candidato a ministro del ramo, Cristóbal Montoro, ya aclaró recientemente que las familias con ingresos superiores a 24.000 euros brutos anuales que decidieron comprar un piso durante este 2011 y que en teoría no tenían ya derecho a tal desgravación, tal y como decretó el Gobierno socialista, podrán recuperarla al aplicarse la modificación con carácter retroactivo.

No obstante, se deberá especificar si esta vuelta de la deducción fiscal se hace con idénticas cuantías, con un máximo de 9.015 euros anuales, o estas se amplían, tal y como se ha barajado para drenar más rápidamente el excedente.



Edificio en construcción en las afueras de Madrid. BLOOMBERG

ANÁLISIS

Ahora llega acelerando

TEXTO JUAN JOSÉ MORODO

A nunciar como primera medida concreta en un discurso de investidura que, en dos semanas, se actualizará el poder adquisitivo a los pensionistas es como dar una larga cambiada a porta gayola en busca del aplauso... pero sin toro. Remachar que será la única partida de gasto que modificará al alza y que todas las otras son susceptibles de una "reducción a la baja" es, además de redundante, recrearse en la suerte. A pesar de que su equipo de comunicación merezca un notable por lanzar esta idea cuando todos esperaban ver ya las cuchillas de la podadora, mal liaré el virtual presidente si empieza gobernando para la grada.

No es eso lo que hace pensar el ambicioso listado de deberes que se ha puesto, y ha marcado a los demás, Mariano Rajoy. Más de un profeta se vio sorprendido ayer cuando le faltaban folios para apuntar la cascada de planes. Entre ellos ciertos toques de recentralización a la federal que, bien llevados, pueden solucionar clamorosas ineficiencias. Los 30 folios del discurso de investidura no son

ningún cambio de rumbo radical a los últimos semestres del Gobierno Zapatero, pero la era Rajoy comienza con una diferencia sustantiva: sale apretando el acelerador. Esa es la clave: plazos cortos y precisos para las reformas. Estaremos atentos a su cumplimiento.

Las dos directrices básicas que ha enunciado Rajoy son suscribibles por el más crítico. ¿O alguien se opone a "estimular el crecimiento y potenciar la creación de empleo", y a "asegurar la plaza que corresponderá a España y a los españoles en el mundo que surja de esta crisis y que no será ya el que hemos conocido hasta ahora"? Otra cosa es cómo se haga.

Menú largo

La previsibilidad es una virtud en la economía, y un don en un gobernante. De ahí que sea muy de agradecer en quien además crítica la inflación normativa. Pero la incógnita sobre de dónde y cómo van a aparecer esos 16.500 millones de déficit que, como poco, hay que afrontar y van a ser más-sigue sin despejarse. Tras un mes de silencio y contactos, Rajoy ha lanzado un menú

largo de proyectos para "mirar más lejos y más alto (...) los próximos 20 años" con el que, en general, no es difícil coincidir. Desde la urgente reforma laboral (en tres meses), hasta la reestructuración del sistema financiero (en seis), pasando por recortes y más eficacia con menos duplicidades en la Administración y más facilidades para las empresas, además de mejoras en el sector energético, la sanidad, la educación, la justicia... ¡Pues claro! Faltaría más.

El empleo es el primer objetivo electoral de Rajoy, justo que lo sea de su mandato porque es la mejor cohesión social ("cuando se crea empleo crece la libertad", dice). Igual deben ser las ideas de urgencia, austeridad, transparencia y diálogo prometidos. La clave es que lo entiendan todos en el nuevo Ejecutivo y el PP. Rajoy llega acelerando en los tiempos y con medicinas de amplio espectro. Es deseable que evite volantazos y no recete placebo, porque la gente no se los tragará. Los ciudadanos ya han puesto mucho de su parte al esperar unos planes, la mayoría aun por concretar, que llegaran después y no antes de concederle el voto.

El sector promotor reclama un plan especial para animar la venta de casas turísticas

Por su parte, los promotores volvieron a reclamar ayer a Rajoy que cuente con ellos para abordar la reestructuración financiera y demandaron planes de incentivos específicos para las segundas residencias, que según los estudios disponibles podrían representar hasta un 40% del stock total sin vender ni alquilar. Precisamente para animar el arrendamiento, algunos expertos exigen que quienes compren inmuebles para después sacarlos al mercado en régimen de alquiler también disfruten de más incentivos fiscales.

En cuanto al IVA, los futuros responsables de Hacienda deberán especificar cuáles son esos límites de precio a los que se ha referido en el debate Mariano Rajoy, si habrá tratamiento especial a los compradores extranjeros; o si las comunidades autónomas deberían también reducir el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) que grava las viviendas usadas, actualmente en el 8% y el 7% en la mayoría de los casos, con el fin de evitar un trato desfavorable al mercado de casas de segunda mano.