

# Economía & Profesionales

Información las 24 horas en [CincoDias.com](http://CincoDias.com)

La patronal reclama nuevas ayudas a la entrada para promover la emancipación de los jóvenes

## CEOE pide avales y menos tributos para edificar 150.000 casas al año

El sector inmobiliario recupera fuelle, aunque todavía está lejos de alcanzar las cifras de producción y ventas de casas del pasado. Por ello, CEOE planteó ayer al próximo Gobierno qué medidas adoptar para poder edificar unas 150.000 viviendas nuevas cada año y lograr de esa forma la creación sostenida de 500.000 empleos. La patronal exige menos impuestos y más avales públicos que favorezcan la financiación.

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO *Madrid*

El mercado inmobiliario ha sido uno de los sectores de actividad que más se ha transformado en los últimos años. El comité de edificación residencial de la comisión de infraestructuras y urbanismo de CEOE, autor del informe presentado ayer, recordó cómo se ha pasado de emitir visados para construir más de 800.000 casas al año a las poco más de 50.000 de 2015; lo que explica, entre otras cosas, que se hayan destruido 1,4 millones de empleos en la construcción.

La mejora del empleo y el acceso a la financiación propician que hoy exista demanda solvente para una cifra superior a esas 50.000 viviendas nuevas, por lo que promotores y constructores defienden que es el momento de que la Administración ponga en marcha medidas que aceleren la recuperación de la edificación de vivienda. Desde CEOE admiten que un objetivo razonable sería a medio plazo que se puedan iniciar cada año 150.000 casas, con las que se podrían generar de forma sostenida 500.000 empleos. Estas son las principales propuestas expuestas ayer por el presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC), Juan Lázcano, y el presidente de APCE, Juan Antonio Gómez Pintado.

### CAMBIOS NORMATIVOS

Entre las iniciativas legislativas, la patronal reclama medidas encaminadas a reducir de una vez por todas la carga burocrática que sigue soportando todo el proceso urbanístico. De nada sirve que exista mucho suelo disponible si este tarda demasiado tiempo en estar listo para edificar. "Los costes financieros que deben soportar las empresas hacen in-

sostenibles esas largas esperas", lamentó Gómez Pintado.

Los promotores exigieron que el futuro Gobierno aclare si va a haber o no plan de vivienda con ayudas públicas para seguir edificando casas de protección oficial (VPO). En este sentido, reclamaron que se suavicen los requisitos necesarios para poder adquirir una VPO, como suprimir la obligatoriedad de no disponer de otra casa en propiedad. También, para impulsar la emancipación de los jóvenes y el acceso a la primera vivienda, la patronal propuso la concesión de avales públicos para que la banca otorgue crédito por la parte del valor de la casa que no cubre la hipoteca y sugirió la entrada de las aseguradoras en este mercado.

### MEDIDAS FISCALES

Constructores y promotores consideran que no es de recibo que hasta un 25% del precio final que pagan los compradores de un inmueble corresponda a impuestos. Por ello, piden una racionalización de la carga fiscal que soporta la vivienda. En esta línea, piden más incentivos a la financiación no bancaria, a través de reducciones en el impuesto sobre sociedades y medidas capaces de fomentar el parque en alquiler y la rehabilitación, "aspectos que no terminan de despegar", como recordó Lázcano.

Asimismo, apostaron por un replanteamiento del impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y del de actos jurídicos documentados (AJD).

### DESBLOQUEO DE FINANCIACIÓN

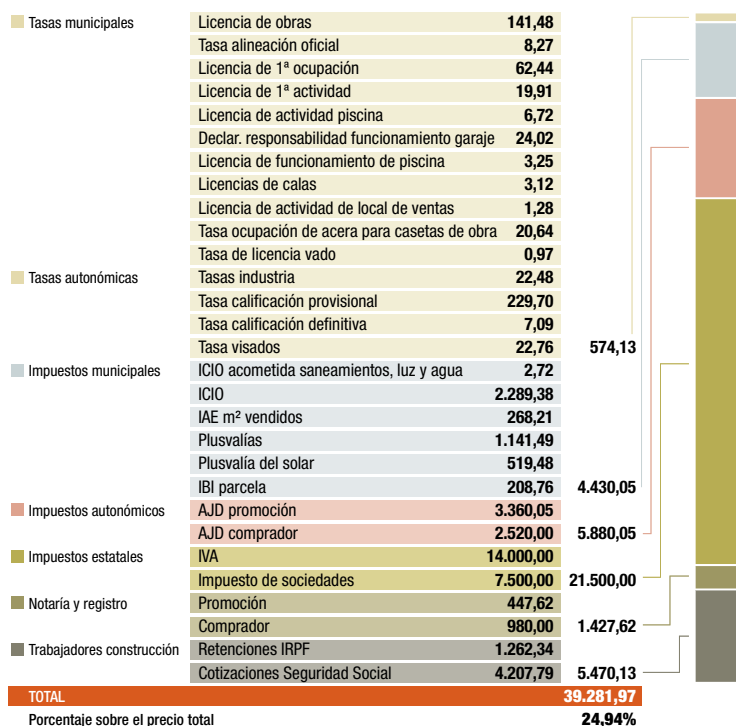
Aunque nadie quiere que el sector vuelva a vivir la barra libre de crédito que caracterizó al anterior boom, lo cierto es que para que siga la recuperación de la vivienda la financiación es clave. "Las empresas promotoras deben poder acceder a fórmulas de financiación alternativas a la bancaria", resalta el informe.

CEOE considera que España no está aprovechando los fondos estructurales disponibles en el Fondo Europeo de Inversiones Estratégicas, más conocido como *plan Juncker*. Otra solución que plantean es la reactivación de las titulaciones hipotecarias, distinguiendo en el mercado aquellos préstamos sobre casas que acrediten unos ratios *loan to income* (que hacen referencia a la capacidad de repago) de bajo riesgo. Por último, piden flexibilizar el *crowdfunding* y la fiducia inmobiliaria, así como facilitar el acceso al MAB y el MARF.



### Repercusión de la fiscalidad en el precio final de la vivienda

Ejemplo de una casa por valor de 140.000 € + IVA + impuestos compra = 157.500 €



Fuente: Departamento de Asuntos Económicos de la CEOE

A. M. / CINCO DÍAS

## El 25% del precio final de una vivienda se va en impuestos

Cuando usted compra una vivienda nueva, sepa que aproximadamente el 50% del precio final que paga equivale al coste que ha tenido para el promotor el suelo sobre el que se ha edificado. La otra mitad se divide entre un 25% de costes de construcción y margen para el vendedor y el 25% restante de impuestos.

Por este motivo, los promotores se muestran convencidos de que existe margen para reducir muchos de esos costes y conseguir viviendas de igual calidad, pero más asequibles. Sobre todo, pensando en las nuevas generaciones de jóvenes, los conocidos como *millennials* y la generación Z. Entre ambos, más de 12 millones de personas,

de las que el 80% aún no se ha emancipado.

El informe presentado ayer por CEOE hace especial hincapié en la fiscalidad. Según un estudio pormenorizado de los impuestos y tasas que soporta una promoción de viviendas, desde la solicitud de los primeros permisos hasta la entrega de las llaves, para una casa de 140.000 euros cuyo precio final con el IVA y otros tributos se eleva a 157.500 euros, hasta un total de 39.281,97 euros, o el 24,9% del total, corresponde a la fiscalidad. Ese dinero se distribuye en 11 tasas municipales, 6 impuestos locales, 4 tasas autonómicas, otros 2 impuestos también autonómicos y 2 impuestos estatales. A ello

hay que sumarle los gastos de notaría y registro, así como las retenciones de IRPF y las cotizaciones a la Seguridad Social que deben abonar las empresas por los trabajadores que intervienen en la construcción. Estas últimas consideradas por los empresarios como el principal impuesto al trabajo.

Los promotores aprovecharon ayer la presentación de este estudio para demandar que las distintas Administraciones realicen un ejercicio de racionalización de estos impuestos, de manera que se eviten duplicidades y se acabe con la discrecionalidad de los ayuntamientos para determinar la base imponible de algunos de esos impuestos.