

La burbuja del mercado del alquiler: Un estudio social, económico, fiscal y financiero.

La burbuja del alquiler: Un estudio social, económico, fiscal y financiero del mercado del alquiler – 1ª parte.

Ada Colau ha dicho que en Barcelona hay una nueva burbuja inmobiliaria después que los precios de los alquileres hayan subido de media un 7% en 2015 y de un piso de 75 m² se pidan rentas de casi 800€. Otro dato apunta en el mismo camino: en 2015 la ciudad recibió una inversión inmobiliaria de casi 2.000 millones de euros que se acerca al 85% del presupuesto municipal y supone el 20% de toda la inversión extranjera realizada en España en ese año (10.700 millones de euros) (1). *Barcelona se ha convertido en el laboratorio del mercado de alquiler del futuro. El Ayuntamiento ha dado la voz de alarma pero continúa la sistemática expulsión de vecinos para convertir los barrios populares en un parque temático para uso y disfrute de los turistas.*



Los hedge-funds y el turismo animan el sector inmobiliario y los precios

El sector inmobiliario en España está alborotado por la entrada masiva de dinero de los llamados fondos buitres y por la avalancha turística. Es evidente que hay una lluvia fina de dinero en muchas zonas de la península y una fuerte inversión en las grandes ciudades. Pero la inversión no viene de los hogares españoles que desde el 2007 continúan empobreciéndose como indican las estadísticas y la soñada recuperación económica va por barrios.

Todo empezó hace años con la máquina de creación de dinero bancario que inició la Reserva Federal de los EE.UU con el Quantitative Easing y el tipo de interés a cero para los bancos. Ahora "el bazooka monetario" lo tiene Mario Draghi, que desde el BCE dispara compras masivas de deuda empaquetada-titulizada – por valor de 80.000 millones de euros al mes, una deuda que los bancos europeos y españoles no paran de generar. Hay dinero "bancario" a raudales y los tipos de interés a largo plazo se desploman. La máquina para rentabilizar "los activos" necesita más combustible y las autoridades monetarias

y políticas alimentan la avidez por el riesgo financiero para mantener artificialmente los precios de esos activos para que eviten una nueva caída de todo el tinglado financiero internacional. Pero todos sabemos quién sale beneficiado.

Sí, hay una lluvia inversora y viene desde los paraísos fiscales y lo hace a través de sociedades interpuestas propiedad de Fondos de inversión (Cerberus-Haya, Blackstone, etc). Estos verdaderos dueños de esa inversión financiera, no va a producir cosas – hay sobrecapacidad industrial mundial- sino a rentabilizar lo que hay (2). El suelo urbano y las propiedades inmobiliarias se han convertido en una recurrente burbuja especulativa que extrae plusvalías de los edificios adquiridos en las ciudades hiperconectadas – hub- del capitalismo global. Son compras para revender con beneficio pero también hay adquisiciones de activos inmobiliarios para entrar en el sector de los arrendamientos. Este mercado está en crecimiento en las grandes ciudades porque los precarios ya no pueden comprar hipotecas pero pueden ser un negocio como inquilinos. En España es imposible tener un proyecto de vida estable como inquilino por la desprotección jurídica, circunstancia que ven con muy buenos ojos los fondos de inversión que compran viviendas para alquilar.

Más de 6 millones de ciudadanos viven bajo la dictadura del casero.

Las inmobiliarias saben que no existe un parque de viviendas al margen de los vaivenes del mercado libre que controlan. El parque de vivienda pública de alquiler no supera el 1%, así pues los 2'5 millones de hogares que viven en viviendas alquiladas sufren la dictadura de la Ley de Arrendamientos Urbanos- LAU(3). Además hay casi otro millón de hogares en situaciones irregulares como subarrendamientos legales o ilegales, infraviviendas y ocupaciones(4). La mayoría de estos hogares concentran las capas de la población que, o bien, no pudieron cogerse al carro de la burbuja inmobiliaria comprando una hipoteca, o bien, son inmigración pobre o hogares de nueva

formación joven: el precariado (5).

Son ejemplos tipo: *una familia compuesta de 4 miembros, dos adultos y dos pequeños, uno de ellos un bebe y otra familia de 2 miembros con una madre y un hijo. Ambas viven en una gran ciudad o área metropolitana y sus ingresos no superan nunca los 600 euros. Este es el perfil en que coinciden más del 20% de las familias en el estado español. Es la miseria en una instantánea de un país con graves desigualdades sociales.*

A la miseria se le suman las reformas legislativas de la LAU, de los gobiernos de Zapatero y Rajoy, que han facilitado los desahucios por impagos en medio de una profunda crisis económica. Por eso, no es de extrañar que esos hogares concentren el grueso de desahucios según los datos de lanzamientos judiciales y superan 5:1 a los lanzamientos hipotecarios en las grandes áreas urbanas (6). No existen datos fiables sobre la proporción de esta tragedia habitacional porque ni siquiera el INE (Instituto Nacional de Estadística) tiene series estadísticas sobre desahucios por alquiler ni ocupación y estos pasan desapercibidos en los medios de comunicación.

Sólo en unas pocas ciudades, como Barcelona, la presión social ha permitido una política de pisos de emergencia social donde el Ayuntamiento de Ada Colau asume lo que no debería ser su responsabilidad: dar vivienda a las familias precarias antes de verlas viviendo bajo un puente. Hoy esas ayudas a cuenta del presupuesto municipal están aseguradas porque la ciudad disfruta de superávit primario.

Los hogares arrendados tienen pocas ventajas fiscales comparadas con los de compra. Al no estar organizados siempre han sido un sector marginal para la clase política (no existe un sindicato de inquilinos como en otros países). Según GHESTA, sólo 820.914 hogares en alquiler se beneficiaron de las desgravaciones en el IRPF en el año 2014 que sumaban 353 millones de euros a repartir entre los inquilinos que no superaban los 1600€/mes de ingresos brutos familiares(7). En el 2015 el PP agrava el sesgo clasista de la política de vivienda al eliminar la desgravación a los inquilinos y

mantenerla para los propietarios. (8)

¿El alquiler es un negocio arriesgado y poco rentable para el propietario?

Las ventajas fiscales para los arrendadores

Por contra, el lobby propietario sí que está bien organizado y durante décadas ha conseguido enormes desgravaciones fiscales. Tienen voceros en todos los medios de comunicación alertando de la llegada del “inquilino moroso”. Su lobby está infiltrado en las entrañas del Estado como el hecho que Rajoy fuera registrador de la propiedad. En el ámbito de los propietarios como personas físicas sólo 1,18 millones (46%) declararon los alquileres cobrados por los que recibieron un monto de 3.241 millones de euros al poderse desgravar entre el 60 y el 100% del IRPF. Vamos que los que sí declaran lo que cobran casi no pagan impuestos.

Pero hay otros 1,25 millones de propietarios (54%) que no declaran los arrendamientos cobrados. Son una enorme bolsa de fraude calculada entorno a 3000 millones anuales por los inspectores de Hacienda de GHESTA.(9) Por tanto, el bolsillo de los pequeños caseros es un pozo sin fondo. No sólo se traga los 3.241 millones de desgravaciones fiscales del IRPF y otros 3000 millones del fraude fiscal (la suma de estas cifras suponen 2'5 veces el presupuesto municipal de Barcelona).

Pero la fiscalidad en el caso de los grandes tenedores de vivienda (patrimonios jurídicos) es más escandaloso aún. Los grandes beneficiarios fiscales son la Iglesia Católica, las SICAV y las SOCIMI. Hay cálculos de cifran que la Iglesia posee más de 100.000 inmuebles que están libres de impuestos incluso cuando no son de culto como comercios, viviendas, colegios, etc. (10). Las SICAV se utilizan para no pagar el IVA o ITP ya que mansiones y viviendas entran como inversiones societarias. Las SOCIMI reciben escandalosas exenciones fiscales. Detrás de las unas y de las otras están los paraísos fiscales donde su patrimonio se vuelve opaco y los Panamá Papers dan fe de ello.

Además tanto los propietarios físicos como los jurídicos también reciben vía arrendamientos las cada vez más numerosas ayudas al pago de alquileres que salen de las arcas de las autonomías y de los municipios, que se han ido multiplicando por la gravedad de la crisis. Catalunya destinaba en el 2011 más de 71 millones de euros y su capital, Barcelona, gastaba 7 millones de euros en el 2015. Así cuando el hogar no llega a final de mes intervienen esas ayudas de manera que lo que no paga el inquilino lo hace la administración más próxima y sensible. El resultado es el mismo: se acaban cobrando alquileres inflados respecto del poder adquisitivo del país. Por todo ello y realizando cálculos aproximativos afirmamos que *las desgravaciones fiscales, el fraude y la evasión fiscal junto a las ayudas públicas al alquiler -que acaban en manos de los propietarios- podrían llegar a sumar 15.000 millones anuales que otorgan un notable poder financiero contra cualquier política que pretendiera poner coto a esos privilegios.*

Que el alquiler sea un negocio poco rentable para el propietario con todos los datos de este documento podemos afirmar que es mentira aunque es evidente que pueda ser arriesgado en un país hundido en la miseria. Pero la pregunta es: ¿los negocios no son per se un riesgo y los mercados la ley? ¿O acaso la vivienda siempre ha de ser un negocio redondo sin riesgos del tipo que tienen los banqueros con las hipotecas?

Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares o arrendados o cedidos a terceros

Inmueble 3 de 3		Alta Inmueble		Contribuyente titular.....		050 DECLARANTE	
Propiedad (%)	Usufructo (%)	Naturaleza (clave)	Uso o destino (clave)	Situación (clave)	Referencia Catastral (**)		
051 100,00	052	053 1	054 1	055 1	056		
Inmuebles a disposición de sus titulares:							
Sólo uso o destino simultáneo: parte del inmueble que está a disposición (%)		057	Periodo computable (nº días)	058	Renta inmobiliaria imputada... 059		
Inmuebles arrendados o cedidos a terceros y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos:							
Ingresos íntegros computables.....					060	8.936,00	
Gastos deducibles:							
Intereses de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y gastos de reparación y conservación del mismo							
Importe pendiente de deducir de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 que se aplica en esta declaración (*).....					061		
Importe de 2014 que se aplica en esta declaración (*).....					062	425,00	
Importe de 2014 pendiente de deducir en los 4 años siguientes:.....					063		
(*) Límite conjunto: el importe de la casilla [060].							
Otros gastos fiscalmente deducibles.....					064	1.345,00	
Rendimiento neto ([060] - [061] - [062] - [064]).....					065	7.166,00	
Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda (artículo 23.2 de la Ley del Impuesto).....					066	4.299,60	
Reducción por rendimientos generados en más de 2 años u obtenidos de forma notoriamente irregular (artículo 23.3 de la Ley del Impuesto).....					067		
Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco (artículo 24 de la Ley del Impuesto).....					068		
Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario: la cantidad mayor de ([065] - [066] - [067]) y [068].....					069	2.866,40	
(**) Puede consultar su referencia catastral en:							

este IRPF declara 8936 euros de rentas y sólo cotizará por 2866,44€

El poder financiero de los propietarios rentistas

Es evidente que los propietarios también reciben el monto de dinero que cobran mes tras mes en los recibos que cargan a sus inquilinos por usar sus pisos. Es importante ver en contexto su poder financiero en una ciudad tan importante como Barcelona. A grosso modo, los propietarios de Barcelona con un parque de más de 200.000 viviendas en alquiler, con una media de 70 m2 de superficie y un precio medio de 10,16€/m2 (11) reciben más de 2.000 millones de euros anualmente en arrendamientos de vivienda. Sin lugar a la duda, ese "Sindicato Unido de Caseros" tiene el mismo poder financiero que el todopoderoso Ayuntamiento de Ada Colau cuyo presupuesto no llega a 2400 millones de euros.

Aún así el "Sindicato Unido de Caseros" no tiene suficiente. El análisis de una declaración de la renta del 2014 permite observar que se puede deducir anualmente el 3% de amortización (del valor catastral del edificio excluido el suelo), más los gastos de mantenimiento y administración. Después de restar esos gastos al arrendamiento, al importe resultante se le aplica la comentada desgravación fiscal entre el 60 al 100 %

de la diferencia (que son los 3.241 millones de euros antes citados). Los caseros que declaran acaban pagando impuestos por poco más del 30% del arrendamiento que cobraron. Ninguna renta salarial tiene ese trato fiscal.

Pero las ventajas no se acaban aquí. Si ahora se analiza un recibo del alquiler se observa que los propietarios suelen añadir otros conceptos al arrendamiento, como los gastos de mantenimiento del edificio, tasas municipales y impuestos como el IBI 12. Por lo que por un lado se desgravan esos gastos pero por el otro se cobran al inquilino y Hacienda no vigila nada. ¿Cuanto dinero están costando a las arcas públicas el fomento del alquiler en un país que tiene uno de los índices de arrendamientos más bajos de Europa?

Así pues afirmamos que esas desgravaciones fiscales y otras ayudas aprobadas por los sucesivos gobiernos de la etapa democrática para incentivar el alquiler han sido un fracaso político... 0 ¿han sido un éxito porque su objetivo era reforzar el poder de los propietarios y el fraude fiscal ?

La amortización de los edificios

Pero el sistema fiscal impositivo sobre los arrendamientos tiene más sorpresas. Aunque el tratamiento fiscal en SICAV o en las SOCIMI es lo más escandaloso (13), no lo es menos para las personas físicas que tienen en los arrendamientos una deducción del 3% sobre el valor catastral del edificio en el IRPF. Un cálculo rápido permite demostrar que una vivienda alquilada amortizaría su valor catastral entre 20 y 30 años. (14)

Entonces, si el edificio se amortiza en el IRPF y los gastos complementarios se cargan al inquilino ¿qué paga realmente el recibo del alquiler? Pues se nos ocurre que amortiza el capital invertido en el suelo urbano y el plusvalor de mercado que costó realmente la vivienda alquilada.

Si esa vivienda fuera declarada en ruina a los 100 años, el casero habrá rentabilizado hasta 3 veces el capital inicial invertido y aún así podría vender el suelo. Pero eso tampoco

es cierto por la sencilla razón que cuando el propietario vende el piso recupera la inversión tanto del suelo como del edificio y la propia revalorización en el mercado libre lo cubre con creces como muestran las propias administraciones que para cobrar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ya suponen como mínimo que la vivienda vale el doble o el triple.



La amortización de la vivienda viene determinada en el IRPF así como también en el Impuesto de Sociedades. Fiscalmente está excluido el suelo porque se entiende que no tiene pérdida temporal

Ningún mercado de valores ni de renta fija da tanto retorno monetario. Resumiendo, en el 2014 los inquilinos recibieron ayudas por 353 millones de euros mientras que los propietarios consiguieron cerca de 15.000 millones en ayudas, exenciones fiscales y fraude. Pero si a esos regalos añadimos los 1.785,43 millones de euros en desgravación por vivienda de compra habitual(15), nuestro país es líder europeo en ayudas a la vivienda y líder europeo en desahucios. Esto tiene un nombre: política clasista y neoliberal a favor de la propiedad frente a la vivienda entendida como un derecho y no como un activo financiero. ¡ Ni el ministro falangista José Luís ARRESE – “quiero un país de propietarios y no de proletarios”-

se atrevió a ir tan lejos en políticas de vivienda en tiempos del dictador Franco !

Los economistas clásicos, con Adam Smith a la cabeza, hubieran llamado esto parasitismo rentista: no se crea nada, no se produce nada. Sencillamente se extraen dividendos de un título de propiedad que tiene capacidad de chantaje: *si no se paga a vivir debajo de un puente*. Los datos de este documento son suficientemente elocuentes y incendiarios como para sacar lo mejor del alma rebelde de la nueva izquierda política y social para acabar con tanta injusticia. En la plataforma de participación del ayuntamiento -decidim.barcelona.cat- una de las propuestas más votadas fue la de limitar los precios de los alquileres, indicativo de que hay un gran sector de la sociedad que está siendo exprimida en el mercado del alquiler. Si realmente se quiere hacer frente a este expolio clasista Barcelona en Comú debería abandonar las políticas titubeantes y avanzar hacia objetivos más audaces y coherentes. Cuestión de valentía política.

Salva Torres, activista de la Asociación 500x20 de Barcelona
14 abril del 2016

– 2ª parte – ... [La burbuja del alquiler: Las ayudas públicas al alquiler social ¿son de derechas o de izquierdas?](#)

.....

Notas:

1.- prouespeculacio.org / [Disneyficación y desahucios en la Barceloneta, ¿ Hay otro modelo de ciudad?](#).

2.- elpais.com / [Los fondos y el apetito por la promoción inmobiliaria](#) // El sector residencial arroja una rentabilidad de más del 8,8% por el buen comportamiento de las rentas inmobiliarias.

3.- [La LAU fue legislada en tiempos de Miguel BOYER](#), ministro de economía del Gobierno de F.González. Destruyó toda la protección de los inquilinos que ni el franquismo se había atrevido a modificar. Ha tenido sucesivas modificaciones aprobadas con el apoyo del Ppsoe+CiU+PNV que han agravado los

- derechos de los inquilinos y mejorado el de los propietarios.
- 4.- Se cree que en el área metropolitana de Barcelona hay un 40% de las viviendas vacías y ocupadas propiedad de la banca.
 - 5.- Los hogares en régimen de alquiler son estadísticamente 2.438.574 (6.336.033 personas). Además los subarriendos y ocupaciones suponen otros 939.614 viviendas donde habitan 2.375.842 de personas. En total representan cerca de 9 millones de personas o el 20% de la población. Fuente Instituto Nacional de Estadística: <http://www.ine.es/prensa/np824.pdf>. Otros datos en contexto en el INE són: [Hogares según tamaño del hogar por régimen de tenencia](#)
 - 6.- Noticia ElPeriodico // Fuente: APCE. [El 90% de los desahucios en BCN son por impago de los alquileres.](#)
 - 7.- Fuente GHESTA. [Más de dos millones de contribuyentes dirán adiós a incentivos fiscales por alquilar](#) // otra Fuente www.congreso.es. Pg: 282- previsiones y desglose por tributos y conceptos // Una comparación: las deducciones por vivienda en propiedad absorben unos 2.050 millones de euros.
 - >8.- Al no haber una política generalizada de desgravación al alquiler, como sí existe en la propiedad, el Gobierno renuncia a tener un control real sobre el fraude fiscal de los propietarios al no declarar los arrendamientos.
 - 9.- Más del 55% de los alquileres de viviendas se ocultan a Hacienda. [La Carta de la Bolsa.](#)
 - 10.- Dos notas sobre este asunto – <http://www.eleconomista.es/> – <https://laicismo.org/>.
 - 11.- Xifres d'Habitatge, PMHB, 2014 – <http://www.pmhb.org/reprodoc/65895-20150518110633.pdf>
 - 12.- prouespeculacio.org / Impuesto de Bienes Inmuebles- Es opcional, no obligatorio, repercutir el IBI en el recibo alquiler de la vivienda.
 - 13.- prouespeculacio.org / [Las SOCIMI](#) – Sociedades-Cotizadas-Inversión-Mercado-Immobiliario
 - 14.- La renta justa de una vivienda comprada para el arrendamiento.
 - 15.- Aunque la desgravación fiscal por compra de vivienda habitual ha desaparecido en el 2015, el 99'9% de las viviendas de este país han gozado de la misma pero Hacienda nunca pedirá su devolución una vez la vivienda entrara en el mercado del alquiler.