



---

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

**OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

---

**EJE 11. COMPETENCIAS DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONEXAS CON LA COMPETENCIA DE VIVIENDA**

**11.1. OBJETIVOS GENERALES**

- Se plantean en este apartado una serie de objetivos sobre cuestiones que tienen una clara incidencia sobre las condiciones de acceso a la vivienda, sobre el mercado inmobiliario y la política de vivienda en general pero que sin embargo no entran dentro de la esfera de actuación directa del Gobierno Vasco sino que constituyen competencias de otras administraciones públicas. En particular:
  - Tratamiento fiscal de la vivienda
  - Regulación del endeudamiento de las familias
  - Desarrollo del Planeamiento Urbanístico adecuado al uso de la vivienda

**11.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

**Tratamiento fiscal de la vivienda**

- La fiscalidad de la vivienda en la CAPV puede ser objeto de varias reformas que posibilitarían un funcionamiento más adecuado del mercado de la vivienda y una mayor eficiencia en las políticas públicas de vivienda. En primer lugar, hay que partir de la base de que el actual sistema impone una carga fiscal excesiva sobre la vivienda, comenzando por el proceso de compra de los terrenos (ITP, IVA,..), siguiendo por el proceso de construcción (ICIO y licencias municipales), y finalizando en la compraventa y posteriores transmisiones de la vivienda (ITP, IVA, etc.).
- En segundo lugar, hay que señalar que la fiscalidad favorece la propiedad frente al alquiler de vivienda, pese a las mejoras recientemente introducidas en el régimen de alquiler. Así, por ejemplo, las promociones de vivienda en alquiler soportan una carga fiscal por IVA que posteriormente no pueden repercutir, en lo que representa una desventaja comparativa de inicio y un obstáculo a la realización de este tipo de obras. Adicionalmente, el IRPF proporciona un trato más favorable al adquirente que al arrendatario.
- También hay que hacer alusión a la fiscalidad de la vivienda vacía. En la actualidad el sistema fiscal de la CAPV no penaliza la propiedad de viviendas vacías, cuando desde un punto de vista social, en un contexto como el actual marcado por el elevado número de personas con necesidad de acceder a su



## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

primera vivienda, la fiscalidad debería desincentivar este tipo de situaciones. Así, esta penalización, junto a la mejora del tratamiento fiscal del alquiler, contribuiría a conseguir un mejor aprovechamiento del parque de vivienda usada de la CAPV.

- En cuarto lugar, hay que hacer mención a la fiscalidad de las políticas públicas de vivienda, que viene a obstaculizar la eficiencia de las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. La construcción y las transmisiones de vivienda protegida no disfrutan en general de ventajas fiscales significativas respecto a las promociones de vivienda libre. Igualmente, tampoco las ayudas a la rehabilitación protegida ni otras políticas públicas son objeto de un tratamiento especial. De tal forma, el Gobierno Vasco considera que el sistema fiscal de la CAPV debería reconocer el marcado carácter social de sus actuaciones (a diferencia del espíritu lucrativo de las actuaciones de los promotores de vivienda libre), a través de una regulación impositiva que favorezca su actividad.
- Finalmente, considerando el papel de la función fiscal como mecanismo para la redistribución de los ingresos y la reducción de las desigualdades sociales, se plantean serias dudas en torno al actual sistema de deducciones por compra de vivienda, especialmente en los casos en los que beneficia a colectivos de rentas más altas. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales considera que el volumen de recursos que supone este gasto fiscal (o estos menores ingresos fiscales), tendría un fin mucho más justo si se dedicara a financiar actuaciones de gasto del Departamento dirigidas a colectivos de población en situación de verdadera necesidad de vivienda.
- Con el fin de mejorar las condiciones en la fiscalidad de la vivienda, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales impulsará iniciativas a través de la representación del Gobierno Vasco en el Órgano de Coordinación Tributaria.

## Regulación del endeudamiento de las familias

- La regulación financiera actual no establece límites al endeudamiento de las familias, lo que en un entorno de tipos de interés históricamente bajos, precios de las viviendas libres elevados y políticas comerciales agresivas de las entidades financieras ha motivado que muchas familias de la CAPV hayan adquirido niveles de endeudamientos muy elevados. De hecho, en muchos casos puede considerarse que existe una situación de sobre-endeudamiento que ya ha sido advertida como tal por varios organismos estatales e internacionales que supervisan el funcionamiento del mercado financiero y, en general, la evolución del conjunto de la economía (recomendaciones del Banco de España, del FMI, etc.).
- Además, en los últimos años, las entidades financieras han optado por una política de alargamiento de los plazos de los créditos hipotecarios, que permite que los prestatarios tengan acceso a importantes sumas de dinero (cada vez



## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

más elevadas), sin que se incremente de forma importante el esfuerzo financiero mensual que las economías domésticas deben soportar (medido este esfuerzo como el porcentaje de ingresos netos mensuales que se dedican al pago de la cuota hipotecaria). De modo gráfico, se puede señalar que si a mediados de los 80 la mayor parte de los préstamos hipotecarios tenían un plazo de 12-15 años, en los últimos años son muy habituales préstamos a 35 y 40 años (y más recientemente también a 50 años).

- Desde el Gobierno Vasco se desea plantear la necesidad de que las diferentes administraciones y los distintos agentes con competencias en esta materia reflexionen sobre esta evolución e introduzcan los cambios necesarios para evitar que la posición económico-financiera de las familias vascas quede en una posición de riesgo preocupante (y durante un plazo cada vez más largo), debido al esfuerzo que supone la adquisición de una vivienda. Sirva como ejemplo a considerar el caso de Francia, país en el que la adopción de la ley Neiertz en 1989 provoca que, de facto, la carga financiera no supere el 30% de los ingresos, lo que no sólo ayuda a contener el endeudamiento familiar, sino que inmediatamente tiene un efecto de contención de los precios de la vivienda libre (las viviendas tienen precios que las personas pueden pagar y que son, a su vez, los que el sistema financiero permite con el crédito hipotecario limitado a menos del 30% de los ingresos familiares).

## Desarrollo del planeamiento urbanístico adecuado al uso de la vivienda

- La creación de entornos ricos para la convivencia, la sostenibilidad medioambiental, la aparición de nuevas tipologías de vivienda y la reducción de las superficies medias de algunas de ellas, la calidad de vida de las ciudades, etc., son cuestiones que hay que tener presentes desde el propio planeamiento urbanístico de las ciudades. El planeamiento urbanístico determina el uso de los suelos del municipio y esta configuración del mapa de suelos condiciona los hábitos de vida y el entramado de relaciones sociales de la ciudadanía.
- Por este motivo, resultan fundamentales los nuevos canales para la participación ciudadana habilitados a través de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que convierten a la ciudadanía en agentes más activos y con voz propia en el proceso de diseño de sus ciudades. Por esta misma razón, también se plantea como un elemento crítico que los Ayuntamientos hagan adecuado uso de las nuevas posibilidades que esta Ley establece.