



ETXE BIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

La política fiscal de fomento del alquiler en las CCAA





Índice

Presentación	3
1. La deducción por alquiler de vivienda en el Estado	4
2. Aproximación al impacto cuantitativo de la deducción por alquiler en comparación con la deducción de adquisición de vivienda	9
3. Conclusiones	12

Presentación

Este informe tiene por objetivo ofrecer una aproximación a la importancia de la política fiscal en el ámbito de la vivienda en las CC.AA.

Mientras que las políticas de gasto público asociadas al presupuesto de las administraciones públicas (AAPP) suelen ser objeto de estudio más frecuente, el análisis de los gastos fiscales (los importes que las haciendas públicas dejan de ingresar con el fin de incentivar determinados gastos o inversiones entre los contribuyentes) no suele ser tan habitual.

En el caso de la política de vivienda, las deducciones por adquisición de vivienda habitual han formado parte de las normativas que regulan el IRPF en el Estado y en los tres Territorios Históricos de la CAE, desde hace décadas.

Vivienda habitual. La edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Que el contribuyente la habite, de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses.

Los porcentajes de deducción por compra de vivienda han estado situados en un nivel semejante a los de alquiler, de forma que los diversos gobiernos forales, no han sumado incentivos para el fomento del alquiler frente a la compra. Incluso, con el fin de estimular la compra de vivienda, tanto a nivel estatal como en el caso de las haciendas forales, se habilitó la figura de la “cuenta vivienda”, un producto financiero beneficioso fiscalmente que, con una deducción específica, fomentaba el ahorro para la compra de vivienda de los jóvenes.

Ante esta política fiscal y la cultura tradicional que apuesta por la propiedad, durante la década pasada, en un contexto de bajos tipos de interés y fuerte crecimiento, el monto total de las deducciones por adquisición de vivienda han supuesto una cuantía muy considerable para los niveles de recaudación de las AAPP, muy superior al monto de la deducción por alquiler.

Con el fin de abordar esta realidad, se incluye en un primer capítulo un análisis específico de las deducciones fiscales por alquiler de vivienda habitual por parte de los/as inquilinos/as en las CC.AA., realizando una comparativa de las cuantías e importe máximo de la deducción, así como de los requisitos y condiciones para la aplicación, teniendo en cuenta los datos actualizados a las normativas aplicables en la Declaración de la Renta correspondiente al ejercicio 2014.

En un segundo capítulo se realiza una aproximación al impacto presupuestario de estas deducciones, a modo de análisis comparado con la importancia que adquiere la deducción por compra de vivienda en la política fiscal.

Finalmente, en el capítulo tercero se presentan las principales conclusiones asociadas a la importancia de la política fiscal en el fomento del alquiler en términos comparados con la adquisición de vivienda.

1.- La deducción por alquiler de vivienda en el Estado

Como es conocido, la CAE y la Comunidad Foral Navarra cuentan con un estatus propio (Concierto Económico y Ley de Amejoramiento, respectivamente) que les permite gestionar la política fiscal de forma autónoma. En el resto de CCAA y en el caso de la normativa que regula el IRPF, y de forma específica en materia de vivienda, la deducción por alquiler de vivienda habitual se compone de dos tramos:

- Un tramo estatal.
- Uno de carácter autonómico.

En el caso de estas CCAA, todas las personas contribuyentes pueden acceder a una deducción general, a la que después podrán añadir las deducciones propias en mayor o menor medida.

El tramo estatal y los cambios en la nueva reforma fiscal del IRPF

Desde el 1 de enero de 2008 los/as contribuyentes (personas que alquilan las viviendas) pueden deducirse el 10,1% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales.

Base imponible. El resultado de sumar el salario bruto y los rendimientos dinerarios (por ejemplo el rendimiento de depósitos y otros productos) y de restarle las deducciones del trabajo y otras deducciones que se puedan practicar en la declaración de la renta como, por ejemplo, las cuotas sindicales.

La reforma fiscal¹ que ha entrado en vigor el 1 de enero de 2015, ha traído importantes novedades en el apartado de deducciones por alquiler, eliminando la deducción con carácter general para aquellos contratos de arrendamiento que se firmen a partir del 1 de enero de 2015. Los contribuyentes solo podrán seguir desgravando la deducción asociada al tramo estatal para aquellas viviendas que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento antes del 1 de enero de 2015².

Principales consideraciones de la comparativa de la deducción por alquiler en las diversas CCAA

En el marco de las políticas de austeridad y aumento de la recaudación fiscal, algunos de los gobiernos autonómicos han limitado o incluso suprimido los incentivos al alquiler que suponían las deducciones para los arrendatarios en el IRPF. El panorama actualizado del análisis comparado es el siguiente:

¹Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.

² Con efectos desde 1 de enero de 2013 se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual. No obstante, para los contribuyentes que venían deduciéndose por vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 (excepto por aportaciones a cuentas vivienda), se introduce un régimen transitorio, que les permite seguir disfrutando de la deducción en los mismos términos y con las mismas condiciones existentes a 31 de diciembre de 2012.

- Algunas CCAA no han contemplado para la Declaración de la Renta 2014 ningún tipo de deducción por el alquiler de vivienda habitual para la persona arrendataria. Este es el caso de Islas Baleares, Extremadura, Murcia y La Rioja.
- En otras CCAA se limita los incentivos del alquiler a mantener la deducción a determinados colectivos:
 - Jóvenes: en Andalucía, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Galicia y Comunidad de Madrid se establece como condición necesaria para el acceso a la deducción ser menor de 36 años. En el resto de territorios pueden incentivar en mayor grado a los jóvenes, incrementando el porcentaje de deducción por alquiler.
 - Otros colectivos: Cantabria y Cataluña también contemplan deducciones por alquiler para determinadas situaciones (discapacidad, desempleo, ser viudo o viuda, o tener 65 años o más). Otras CCAA incrementan los niveles de deducción según el grado de discapacidad o la pertenencia a una familia numerosa (Comunidad Valenciana y la CAE).
- En términos generales, se advierte una tendencia a limitar la deducción por alquiler a las rentas medias o bajas establecido límites a las bases imponibles generales. Exceptuando la CAE, todas las CCAA establecen como condición que la suma de las bases imponibles generales y del ahorro no superen ciertas cantidades, siendo Aragón y Castilla La Mancha las que establecen cifras más reducidas en la tributación individual (menos de 15.000) y Comunidad Valenciana y Comunidad Foral de Navarra las más elevadas (por encima de los 25.000 euros).
- Algunas CCAA establecen que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan un determinado porcentaje de la renta del período impositivo del contribuyente (dependiendo de las regiones del 10% al 15%), de modo que se fomenta la ayuda a aquellos alquileres que suponen un mayor esfuerzo económico para las personas inquilinas.
- Otras CCAA fomentan específicamente la deducción de alquiler en las viviendas localizadas en zonas rurales, incrementando el porcentaje de las cantidades satisfechas en el período impositivo. En el caso de Asturias viviendas situadas en suelo no urbanizable o en concejos de población inferior a 3.000 habitantes y en el caso de Castilla La Mancha en cualquier municipio, excepto los que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y disten menos de 30 km de la capital de provincia.
- Finalmente, por lo que concierne a las cuantías máximas de las deducciones, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Foral de Navarra y la CAE se sitúan entre las CCAA con los límites máximos de deducción de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de la vivienda habitual (840 euros, 1.200 euros y 1.600 euros respectivamente).

A continuación se presenta un cuadro resumen de este análisis comparado por CC.AA., identificando para cada una de ellas los requisitos y condiciones para ser persona beneficiaria de la deducción, así como las cuantías máximas de las mismas.

CC.AA	CUANTÍAS Y LÍMITES MÁXIMOS	REQUISITOS Y CONDICIONES
ANDALUCÍA <i>Normativa</i> Artículo 7 Decreto Legislativo 1 / 2009, de 01 de septiembre de 2009 de la C. Aut. de Andalucía modificado por Ley 11/2010.	15% con máximo de 500 euros anuales	<ul style="list-style-type: none"> No tener cumplidos los 35 años de edad Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere <ul style="list-style-type: none"> - 19.000 euros en tributación individual. - 24.000 euros en tributación conjunta. Que se acredite la constitución del depósito obligatorio de la fianza a favor de la Comunidad Autónoma Que se identifique al arrendador haciendo constar su NIF en la declaración. Que el contribuyente no aplique en el período impositivo ninguna deducción por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.
ARAGÓN	Por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago El 10% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente, por el arrendamiento de la vivienda habitual, con una base máxima de inversión de 4.800 euros anuales.	<ul style="list-style-type: none"> La deducción sólo será aplicable en el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda. Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro, no supere las siguientes cuantías: <ul style="list-style-type: none"> - 15.000 euros en tributación individual. - 25.000 euros en tributación conjunta. » Que se haya formalizado el depósito de la fianza correspondiente al arrendamiento ante el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón. Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.
ASTURIAS <i>Normativa</i> Artículo 2. Quinta Ley 13/2010, de 28 de diciembre, del Principado de Asturias.	10%, con un máximo de 455 € año 15% por vivienda en el medio rural con máximo de 606 € año	<ul style="list-style-type: none"> Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere <ul style="list-style-type: none"> - 25.009 euros en tributación individual. - 35.240 euros en tributación conjunta Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 15 por 100 de la renta del período impositivo. Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.
CANARIAS <i>Normativa</i> Arts. 2, 15 y 17 Texto Refundido disposiciones legales C. Aut. de Canarias en materia de tributos cedidos (modificado Ley 4/2012)	15%, con máximo de 500 € año	<ul style="list-style-type: none"> Que la base imponible general del contribuyente, no sea superior a las cantidades siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - 20.000 euros anuales en tributación individual. - 30.000 euros anuales en tributación conjunta. Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de la base imponible general obtenida en el período impositivo. La aplicación de la deducción queda condicionada a la declaración del NIF del arrendador, de la identificación catastral de la vivienda habitual y del canon arrendaticio anual.
CANTABRIA <i>Normativa</i> Artículo 2 Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado (redacción Ley 11/2010)	10%, con máximo de 300 € año (600 para declaración conjunta)	<ul style="list-style-type: none"> Tener menos de 35 años cumplidos, 65 o más, o ser persona con discapacidad física, psíquica o sensorial igual o superior al 65%. Que la suma de base imponible general y la base imponible del ahorro, sea inferior a: <ul style="list-style-type: none"> - 22.000 euros en tributación individual. - 31.000 euros en tributación conjunta. Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de la renta del contribuyente. Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.



CC.AA	CUANTÍAS Y LÍMITES MÁXIMOS	REQUISITOS Y CONDICIONES
CASTILLA LA MANCHA	15%, con máximo de 450 € año 20%, con máximo de 612€ año (cuando el arrendamiento se produzca en poblaciones de hasta 2.500 habitantes o cuando no supere los 10.000 y se encuentre a más de 30 km de un municipio con población superior a 50.000 personas)	<ul style="list-style-type: none"> • Ser menor de 36 años • Que la suma de base imponible general y la base imponible del ahorro, sea inferior a: <ul style="list-style-type: none"> - 12.500 euros en tributación individual. - 25.000 euros en tributación conjunta. • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.
CASTILLA Y LEÓN <i>Normativa</i> <i>Art. 10 Texto Refundido de las Disposiciones Legales de Castilla y León en materia de Tributos cedidos (Decreto legislativo 1/2008)</i>	15%, con máximo de 459 € año 20%, en viviendas situadas en núcleos rurales, con máximo de 612 € año	<ul style="list-style-type: none"> • Que el contribuyente tenga menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto • Que base imponible general más la base imponible del ahorro menos el mínimo personal y familiar no supere las siguientes cantidades: <ul style="list-style-type: none"> - 18.900 euros en tributación individual. - 31.500 euros en tributación conjunta
CATALUÑA <i>Normativa</i> <i>Artículo 1.1 Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de Cataluña</i>	10%, con máximo de 300€ año	<ul style="list-style-type: none"> • Que el contribuyente se halle en alguna de las situaciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Tener 32 o menos años de edad a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008). - Haber estado en paro durante 183 días o más durante el ejercicio. - Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100. - Ser viudo o viuda y tener 65 años o más. • Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del contribuyente menos el mínimo personal y familiar no supere 20,000 euros anuales. • Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del contribuyente. • Si el contribuyente forma parte de una familia numerosa y se cumplen los requisitos anteriores, el límite máximo de la deducción se eleva a 600 euros. • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.
GALICIA <i>Normativa</i> <i>Artículo 5. Siete Texto Refundido disposiciones legales de Galicia en materia de tributos cedidos (Decreto legislativo 1/2011)</i>	10%, con máximo de 300€ año	<ul style="list-style-type: none"> • Que la edad del contribuyente sea igual o inferior a 35 años • Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 1 de enero de 2003. • Que se hubiera constituido el depósito de la fianza en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo • Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere el importe de 22.000 euros (tributación individual como en conjunta) • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.
MADRID <i>Normativa</i> <i>Arts. 8 y 18 del Texto Refundido Disposiciones Legales Com. de Madrid en materia de tributos cedidos (Decreto legislativo 1/2010)</i>	20%, con máximo de 840€ año	<ul style="list-style-type: none"> • El contribuyente debe tener menos de 35 años • Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro supere: <ul style="list-style-type: none"> - 25.260 euros en tributación individual. - 36.200 euros en tributación conjunta. • Las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual deben superar el 10 por 100 de la mencionada suma de bases imponibles general y de ahorro del contribuyente. • Que se acredite el depósito de la fianza correspondiente al alquiler, formalizado por el arrendador, en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.



CC.AA	CUANTÍAS Y LÍMITES MÁXIMOS	REQUISITOS Y CONDICIONES
COMUNIDAD VALENCIANA <i>Normativa Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat</i>	General → 15%, con máximo de 459 € año Si el arrendatario tiene una edad igual o inferior a 35 años o es discapacitado físico o sensorial, con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 → 20%, con un máximo de 612 € año Si el arrendatario tiene una edad igual o menor de 35 años y, además, es discapacitado físico o sensorial, con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 → 25%, con un máximo de 765 € año	<ul style="list-style-type: none">• Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año.• Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo.• Que se haya constituido el depósito de la fianza a favor de la Generalitat Valenciana• Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada.• Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.• Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no supere las siguientes cantidades:<ul style="list-style-type: none">- 27.790 euros en declaración individual.- 44.955 euros en declaración conjunta.• Esta deducción es compatible con la deducción por arrendamiento de una vivienda como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en distinto municipio. En este caso la cuantía de la deducción podrá alcanzar hasta un 10% de las cantidades satisfechas con un límite de 204 euros.• Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.
NAVARRA	15%, con máximo de 1.200 € año	<ul style="list-style-type: none">• Que las rentas del declarante, excluidas las exentas, no superen la cantidad de 30.000€ en el período impositivo en declaración individual. En caso de tributación conjunta, este límite se eleva a 60.000€ para el conjunto de la unidad familiar.• Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de las rentas, excluidas las exentas, del período impositivo correspondientes al sujeto pasivo. Cuando la modalidad de tributación sea conjunta este requisito se referirá al conjunto de rentas obtenidas por todos los miembros de la unidad familiar.
PAÍS VASCO	General → 20%, con un límite de deducción de 1.600 euros anuales. Menores de 35 años, titulares de familia numerosa y discapacitados → 25%, con un límite de deducción de 2.000 euros anuales.	

2.- Aproximación al impacto cuantitativo de la deducción por alquiler en comparación con la deducción por adquisición de vivienda

Adicionalmente al análisis del apartado anterior, resulta de interés realizar una aproximación a la cuantificación económica y el impacto efectivo de estas deducciones por alquiler en el gasto fiscal de las AAPP, y sobre todo, ponerlo en relación con las deducciones vinculadas a la compra de vivienda, con el fin de situar la importancia relativa de cada uno de estos dos tipos de deducciones.

Para lograr este objetivo, se han analizado la estadística que ofrece la Agencia Tributaria Estatal, que viene a incorporar el impacto del tramo estatal y del tramo autonómico del IRPF del conjunto de CCAA, excepto las que disponen de haciendas propias (las tres DDFF de la CAE y la Comunidad Foral Navarra).

El retrato que ofrecen las estadísticas de liquidación del IRPF para 2013, último ejercicio presupuestario de que se dispone de información, pone de relieve el notable diferencial del impacto fiscal de la deducción por compra de vivienda en relación a la deducción por el alquiler de vivienda.

En 2013 en el conjunto de las CCAA que no disponen de hacienda propia, se han contabilizado un total de 879.000 declaraciones que integraban deducciones por alquiler, alcanzado un importe total por estas deducciones de 363 millones de euros (distribuido al 50% entre el tramo estatal y el autonómico).

A pesar de que en 2013 ya se acumulaba el efecto de cinco años de crisis inmobiliaria en el Estado, con su fuerte efecto en la disminución de las compras de vivienda, el impacto fiscal de la deducción por alquiler apenas supone una décima parte del que ocasiona la compra de vivienda en las haciendas autonómicas y en la propia hacienda estatal. De este modo, en 2013 se presentaron cerca de 5 millones de declaraciones que incluían deducción por compra de vivienda, con un impacto de 3.400 millones de euros en términos de menos ingresos para las AAPP.

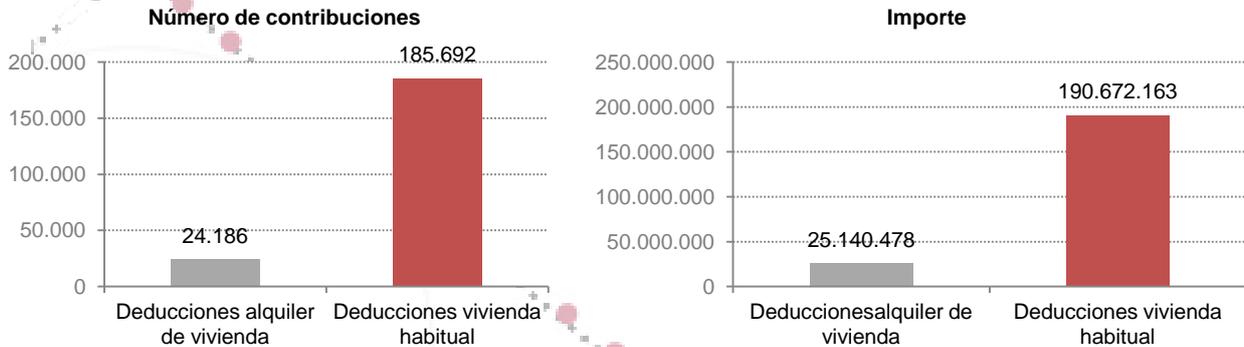
Liquidación del IRPF Agencia Tributaria Estatal. 2013
Deducciones más importantes: número de declaraciones e importes

Partida	Número	Importe	
		Parte estatal	Parte autonómica
DEDUCCIONES GENERALES	7.506.419	2.084.135.763	2.106.879.131
Por vivienda habitual	4.914.617	1.701.493.436	1.737.738.462
Por actividades económicas	8.974	17.305.765	17.317.007
Resto	2.853.213	170.597.316	170.590.713
Por alquiler de vivienda habitual	879.903	181.236.111	181.232.950
Por obras de mejora en la vivienda habitual	2.060	534.774	

Fuente: Agencia Tributaria. Estadísticas de los declarantes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Con el fin de aproximar este análisis a la realidad vasca, se ha tratado de acceder a la información de las haciendas forales. Solamente se ha podido acceder a esta información en Bizkaia, dado que en el marco de su política de transparencia presenta una memoria detallada de la gestión del IRPF y los resultados de la recaudación, siendo la última edición publicada la asociada a la recaudación de 2012.

Impacto de la deducción por alquiler y de vivienda habitual en Bizkaia 2012.

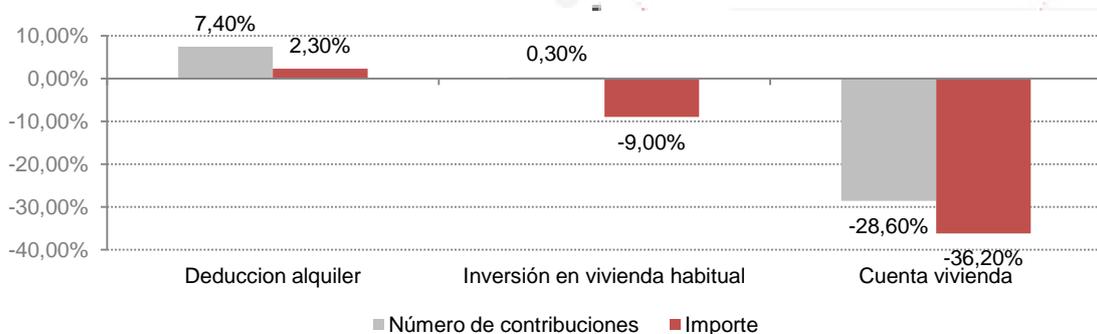


Fuente: Diputación Foral de Bizkaia

En términos agregados en 2012 se han presentando 24.186 declaraciones que incluían deducción por alquiler de vivienda, por un importe global de 25,1 millones de euros. El análisis comparado con la deducción por vivienda habitual resulta también elocuente, en una proporción semejante a la observada a nivel estatal. De este modo, se contabilizaban en 2012 un total de 185.692 declaraciones que integraban deducciones por vivienda habitual, alcanzado un importe total de 190,6 millones de euros para el conjunto del territorio bizkaino.

Desde una perspectiva evolutiva, hay que indicar que desde 2010, según la propia Hacienda Foral, se advierte un descenso en el número y en el importe de la deducción por inversión y financiación de vivienda habitual que venía incrementándose sistemáticamente en la década pasada. Esta disminución se asocia también a la reducción del límite máximo de la inversión en vivienda habitual hasta 10.000 euros y de la edad máxima para aplicar el porcentaje incrementado de 23 a 30 años (antes 35 años).

Evolución del gasto fiscal por deducción de vivienda en Bizkaia. Tasas de variación 2011-2012



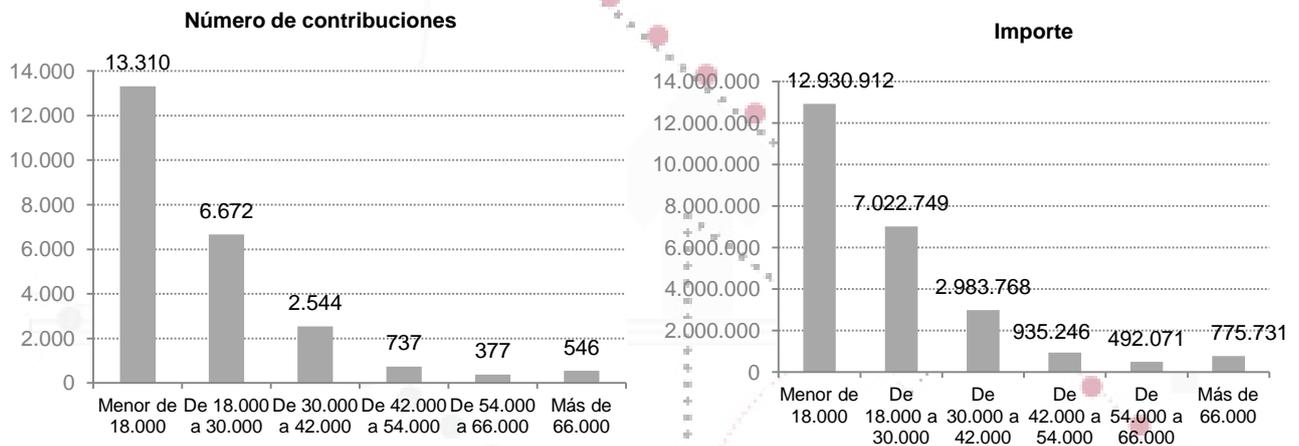
Fuente: Diputación Foral de Bizkaia

Entre 2011 y 2012 se reduce considerablemente el importe global de la deducción por vivienda habitual que experimenta una disminución de 23,1 millones de euros, un -10,8%, mientras que el importe de la deducción por alquiler de vivienda habitual, al igual que en los tres últimos ejercicios, se incrementa en un 2,3%.

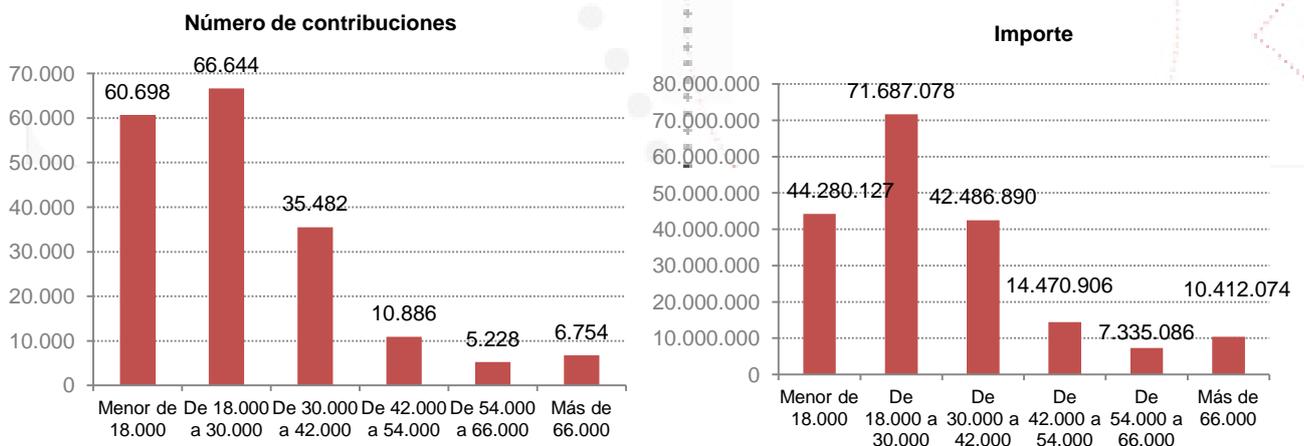
El detalle de la información puesta a disposición de la ciudadanía por parte de la Diputación Foral de Bizkaia permite estudiar el nivel de ingresos de renta de las personas beneficiarias de las deducciones por alquiler en relación a las de inversión en vivienda habitual.

Como puede apreciarse en el siguiente gráfico, el peso relativo del importe de la deducción por inversión en vivienda habitual es considerablemente superior en los tramos de renta más elevados, mientras que en el caso de la deducción por alquiler el gasto fiscal se concentra en las personas contribuyentes con una renta inferior a 30.000 euros.

Deducción alquiler de vivienda en Bizkaia 2012



Deducciones por inversión en vivienda habitual en Bizkaia 2012



Fuente: Diputación Foral de Bizkaia

3.- Conclusiones

Del análisis realizado, se desprenden las siguientes conclusiones de interés:

1. Las evaluaciones sobre políticas públicas tienden a centrar la mirada en los capítulos de gasto e inversión de los presupuestos, dejando en un segundo plano la política fiscal. Sin embargo, en el caso de algunas políticas públicas como la de vivienda, la magnitud del gasto fiscal asociado a las deducciones por vivienda supera ampliamente el presupuesto destinado a las políticas de vivienda.
2. Desde la perspectiva del fomento del alquiler, se puede afirmar que, en términos generales la política fiscal de las AAPP en el Estado no ha contribuido decisivamente a incentivar la opción del alquiler frente a la de compra. En el aspecto instrumental de definición de las deducciones fiscales, tanto en el caso de las Haciendas Forales, como en el de los gobiernos autonómicos y en el del Estado, el porcentaje de las deducciones del IRPF por adquisición de vivienda y los techos de las mismas, se han situado en niveles semejantes a los del alquiler. Esta igualdad de trato fiscal no ha conseguido variar la absoluta preponderancia de las deducciones de compra sobre las de alquiler.
3. Adicionalmente, en los últimos años, en un contexto de fuerte ajuste presupuestario, la necesidad de incrementar los ingresos fiscales en el conjunto de las CCAA., ha marcado una tendencia a la reducción e incluso eliminación de las deducciones por alquiler a los arrendatarios. Como se detalla en este informe, solamente en el caso de la CAE y la Comunidad de Madrid, el porcentaje de deducción alcanza un nivel del 20%, quedando en un entorno del 10% en el resto de CCAA.
4. Asimismo, en la mayor parte de las CCAA este tipo de deducciones por alquiler se contemplan exclusivamente para colectivos específicos, como lo jóvenes y/o personas con un nivel de ingresos medio/bajo (en la mayor parte de los casos inferior a 20.000 euros), dejando fuera de las mismas a la mayor parte de la población que potencialmente pudieran optar por el alquiler en algún momento de su trayectoria vital.
5. El impacto de la deducción por compra de vivienda habitual en el Estado (sin tener en cuenta a las Haciendas Forales vascas y navarras) ha supuesto una pérdida de ingresos por parte de las haciendas públicas de más de 3.400 millones de euros en 2013, nueve veces superior al monto de la deducción por alquiler. De esta forma, la deducción por alquiler de vivienda habitual se ha situado en el ejercicio 2013 en algo más de 360 millones de euros.



6. La información tributaria disponible a nivel de la CAE se asocia a la recaudación fiscal de la Hacienda foral de Bizkaia en el ejercicio presupuestario 2012. El notable peso relativo de la recaudación del territorio de Bizkaia sobre el total de la CAE (habitualmente cerca del 50% de la recaudación global), permite ofrecer una aproximación significativa a la importancia relativa del gasto fiscal asociada a los incentivos al alquiler frente a la compra en la CAE, de forma que:
 - o En 2012 la Hacienda de Bizkaia dejó de ingresar 190 millones de euros en concepto de deducción del IRPF por compra, frente a 25 millones de euros por alquiler.
 - o Desde una perspectiva de análisis de equidad, se advierte cómo la deducción por adquisición de vivienda ha beneficiado en mayor medida a los niveles de renta medios y superiores. En cambio, la deducción por alquiler se concentra en las personas con un nivel de ingresos por debajo de los 18.000 euros anuales.

7. Pese al cambio de orientación política de algunos de los gobiernos autonómicos en el Estado, no parece que se esté evidenciando un refuerzo de los incentivos al alquiler frente a la compra. Dada su relevancia cuantitativa, parece de interés realizar un seguimiento continuo de las modificaciones que se vayan produciendo en esta vertiente fiscal de las políticas de vivienda, tanto a nivel estatal como en la CAE, tratando de contribuir a la mayor visibilidad y conocimiento del impacto presupuestario de la misma, así como a los colectivos de beneficiarios que se benefician de las deducciones.