

# El sector inmobiliario: propuestas para la recuperación

Octubre  
2016

**CEOE**

CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE  
ORGANIZACIONES EMPRESARIALES



## Introducción

El objetivo del presente documento es analizar el sector inmobiliario español tras los años de crisis vividos, identificar los principales problemas a los que se enfrenta y plantear propuestas y reformas tendentes a impulsar su incipiente recuperación, como motor fundamental de la economía española.

Las propuestas y reformas planteadas, que deberían ser asumidas por el conjunto de las administraciones públicas, están encaminadas hacia la necesaria refundación del sector, a fin de lograr que éste sea equilibrado, saneado y con capacidad de aportar riqueza al conjunto de la sociedad, así como contribuir a la generación de empleo. Desde las asociaciones empresariales representativas del sector inmobiliario y desde las empresas que lo integran, se considera que las propuestas y reformas planteadas deben ser abordadas desde la práctica totalidad de las áreas de actividad integradas en la actividad inmobiliaria.

**En el presente informe, se parte de la premisa inicial de que no parece adecuado posponer el inicio de obra nueva en España, y la actividad económica que ésta conlleva, a la absorción absoluta de todo el stock de vivienda existente** –habiéndose pasado de casi 800.000 viviendas iniciadas en 2007 a los apenas 35.000 visados de obra nueva en 2014 o los 50.000 en 2015 en todo el territorio nacional-, lo que ha supuesto la **destrucción de alrededor de 1.400.000 empleos**. Si bien es cierto que el inicio de 800.000 viviendas al año estuvo fundamentado y sostenido por la burbuja financiera e inmobiliaria existente, no es menos cierto que el dato de visados de obra nueva de 2014 y 2015 no se corresponde con la realidad actual, y sólo refleja la inexistencia del sector.

En este sentido, debe tomarse en consideración que el stock de vivienda se caracteriza por su heterogeneidad: gran parte de él tardará años en absorberse (o no lo hará nunca) y se encuentra en manos de diversos operadores (entidades financieras y SAREB) cuyo tempo para liquidar esos activos viene condicionado por las pérdidas asumibles por sus balances. Por tanto, **la existencia de stock de vivienda no debe marcar el ritmo de producción de vivienda del país, sino que éste debería determinarse en función de la necesidad de creación de hogares.**

Si bien es cierto que es menor la cifra de generación de hogares y que la financiación es más restringida y para niveles de solvencia más exigentes, **la demanda de vivienda, solvente y con financiación es muy superior al número de viviendas nuevas al año**. Por ello, es fundamental reactivar el primer acceso a la vivienda, volviendo a parámetros normales en la edad de emancipación.

**La existencia de stock no debe marcar el ritmo de producción de vivienda en España. Se deben alcanzar las 150.000 viviendas iniciadas al año.**

**Se debe recuperar el primer acceso a la vivienda, y para ello se debe necesariamente reactivar la producción de vivienda, para alcanzar las 150.000 viviendas iniciadas al año, y equiparar a España a los ratios de la Unión Europea.**

Así, es necesario reactivar la producción de vivienda, **tanto la vivienda de obra nueva, como la rehabilitación y regeneración urbana**; e igualmente tanto la vivienda destinada a la tenencia en **propiedad** como la producción destinada a crear un parque de viviendas **en alquiler** viable.

Esta normalización en la producción de viviendas, equipararía a nuestro país con niveles europeos y **supondría la creación de 500.000 puestos de trabajo**, de una forma sostenida.

**Hay que conseguir una reducción de los costes de producción de la vivienda, mejorando los procedimientos administrativos e incorporando la industrialización en el proceso constructivo.**

Pero para lograr esta normalidad en lo que a la producción de viviendas se refiere, es fundamental tener en cuenta que **el poder adquisitivo de las familias y su capacidad de endeudamiento ha cambiado**. Por ello, todos los agentes intervinientes del sector inmobiliario, y fundamentalmente las Administraciones Públicas, deben tener un **objetivo primordial: conseguir una reducción de los costes de producción de la vivienda** mejorando los procedimientos administrativos e incorporando la industrialización en el proceso constructivo para situar en el mercado viviendas con calidad, eficientes energéticamente, pero a precios a los que la demanda pueda acceder.

Esto requiere la implementación de una serie de políticas de oferta y de medidas fiscales y financieras. Estas **medidas** se agrupan en tres grupos distintos:

- 1.- Medidas de normativa y legislación urbanística y técnica.**
- 2.- Medidas fiscales y de cotización a la seguridad social.**
- 3.- Medidas de “desbloqueo” de la financiación.**

# 1.- Medidas de normativa y legislación urbanística y técnica

Las medidas que se proponen a continuación son de fácil aplicación, toda vez que son demandas del sector inmobiliario que no conllevan ningún incremento de gasto público, ni ninguna reducción de ingresos fiscales. Por el contrario, son medidas encaminadas a reducir y racionalizar la carga burocrática de la tramitación urbanística.

## a) MEDIDAS DE ÁMBITO NACIONAL:

### 1.- Creación de un marco económicamente viable para la Rehabilitación y Regeneración Urbana.

**Debe existir por parte de la Administración una verdadera voluntad de potenciar la rehabilitación y regeneración urbana**, fundamentalmente: (i) porque desde el punto de vista económico global es menos costosa la regeneración urbana -aprovechando los servicios públicos y los suministros que ya existen- que desarrollar un nuevo ámbito; y (ii) porque es necesario rehabilitar la gran cantidad de infravivienda existente en nuestro país.

**En este sentido, dentro del Plan JUNCKER tiene una trascendencia esencial la rehabilitación de las ciudades y la eficiencia energética.**

España tiene una industria de construcción puntera a nivel mundial y un parque de viviendas obsoletas enorme, lo que supone una oportunidad única para materializar las ayudas que se ponen a disposición en este plan. Si bien, **para poder ejecutar en nuestras ciudades los procesos de rehabilitación, y para que exista una verdadera industria de la rehabilitación, es necesario involucrar en la misma al sector privado** (haciendo que sea rentable). No se logrará la regeneración urbana de nuestras ciudades mediante únicamente subvenciones a los particulares para actuaciones concretas (ej.: cambios de ventanas).

Para que desde la asociación de empresas -ya sean públicas o privadas- se pueda llevar a cabo acciones no sólo puntuales de rehabilitación de edificios, sino también proyectos de calado de rehabilitación urbana integral de las ciudades, **es necesario revisar la normativa**, tanto autonómica como municipal, creando un marco jurídico basado en tres claves:

- a) Revisión y tasación objetiva de los edificios protegidos.
- b) Incremento de edificabilidades para lograr una viabilidad económica de los proyectos.
- c) Gestión de realojos.

**Se precisan medidas encaminadas a reducir y racionalizar la carga burocrática de la tramitación urbanística.**

**El marco jurídico debe ser único y uniforme. Es además imprescindible diseñar un Programa de Desarrollo Urbano Sostenible.**

En este sentido, y al igual que otros países donde ya se han presentado proyectos de rehabilitación a nivel nacional, **deben acometerse los cambios jurídicos y financieros desde la Ley de Unidad de Mercado**, para que el marco jurídico sea único y uniforme para todos los municipios españoles.

Es fundamental promover el desarrollo de los papeles que cada actor debe desempeñar y generar una inversión anual que se mantenga en el tiempo. Para ello **se deberían poner en marcha nuevas fórmulas de cooperación público-privadas, a través de la estrategia elaborada en respuesta a la directiva 2012/27/UE** (artículo 4). Se trata de una perspectiva de futuro de la rehabilitación que contribuirá a facilitar la reconversión del sector en una industria altamente competitiva.

El sector *no debe dejar escapar ni un solo euro* de los fondos europeos destinados a la rehabilitación. Para ello, **es imprescindible diseñar un Programa de Desarrollo Urbano Sostenible** para reforzar la agenda de temas subvencionables, es decir, los asuntos relativos a las “3R” (rehabilitación, regeneración y renovación), resolviendo así un problema de gestión de los fondos europeos.

El programa debe basarse en tres pilares básicos para que tenga éxito:

1. Esquemas de ayudas transparentes y simples:
  - Fáciles de entender.
  - Apoyado en acciones de comunicación.
2. Que sean líneas a largo plazo que no se vean alteradas por cambios de gobierno de distintos partidos políticos.
3. Que implique la existencia de un experto que se responsabilice de los ahorros:
  - Ello da confianza a los inversores que financian los proyectos.
  - Se asegura un alto nivel de calidad y fiabilidad.

**2.- Eficiencia energética e innovación: Racionalización de las exigencias de la normativa técnica.**

**CÓDIGO TÉCNICO: DBHE (ahorro energético) y RITE**

Se requiere:

- **Instalación de calderas en función del concepto de “curva óptima”** que mide el coste por su eficiencia y rendimiento.
- **Realizar el cálculo del volumen de ACS a producir con placas solares** con 3 habitantes por vivienda de 3 dormitorios, y no con 4, y con 15 litros a 60°C por habitante respecto a la capacidad de ACS, en lugar de con 28 litros por persona.

## CÓDIGO TÉCNICO: DBHS (salubridad)

Se precisa:

- **Establecer las necesidades y soluciones de ventilación en base a un mapa climático por zonas.** Es totalmente factible reducir la demanda de ventilación de las viviendas, ya sea aplicando simultaneidades o reduciendo los caudales. La reducción de la carga térmica por ventilación se consigue con la ventilación doble flujo con recuperador, medida que se considera necesaria para reducir la demanda energética.
- **Reducir las obligaciones de ventilación que empeoran los cálculos de las instalaciones de calefacción.** El cálculo de las ventilaciones actualmente se realiza considerando la presencia de 12 personas por vivienda tipo de 90 m<sup>2</sup> útiles, cuando sería suficiente hacer los cálculos con la previsión de 4 personas.
- **Rebajar los requisitos de ventilación en parkings** para que, donde pueda ser natural, no sea necesaria la extracción mediante ventilación forzada (por ejemplo, en aquellos semisótanos con suficiente ventilación natural).

## REGLAMENTO DE ICT

La modificación del RD 401/2003, que introduce el nuevo reglamento de ICT, supone un incremento del 25% del coste de esta partida de la ejecución material.

En este sentido, se propone:

- La **supresión de la obligación de realizar la red de distribución con par trenzado, cable de pares o cable coaxial**, si una vez hecha la **consulta a la operadora** ésta contesta que dispone de fibra óptica y que el resto de tipos de redes de acceso, aunque disponga de ellas, no las va a utilizar.
- **Racionalización en el dimensionamiento de la red interior de usuario**, para que esté en consonancia con la clase de portador que empleen los operadores que hayan manifestado interés en atender el edificio.

## 3.- Eficiencia energética y viabilidad económica.

**Se precisa el establecimiento de un coeficiente de homogeneización que preserve la superficie útil obtenible partiendo de una edificabilidad determinada**, para evitar la reducción de la superficie útil de las viviendas como consecuencia de la implementación de las técnicas constructivas para mejorar los niveles termo-acústicos y de salubridad.

El coeficiente de conversión establece la proporción entre el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial y la superficie útil de la vivienda. Una vez que se aplica dicho coeficiente de conversión al aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial, este parámetro deja de tener ninguna otra utilidad que delimite la edificabilidad.

Aprovechamiento de Proyecto (establecido por el planeamiento) = 1,15 x superficie útil.

#### **4.- Observatorio de la aplicación práctica de la normativa del Código Técnico.**

A fin de incrementar los estándares de calidad constructiva en aquello que realmente revierta en un verdadero ahorro energético, **se propone que se convoque a la Comisión Permanente de Seguimiento del CTE**, donde se haga este análisis.

#### **5.- Innovación.**

Se considera de interés fomentar los contactos entre los distintos organismos de innovación (Instituto de Ciencias de la Construcción E. Torroja, CDTI, PTEC) y el sector inmobiliario, a fin de favorecer la **inclusión de la innovación en los procesos productivos**.

Asimismo, se considera de especial interés la **presencia del sector inmobiliario en las Conferencias Sectoriales**.

#### **6.- Programa de Armonización de la Normativa Urbanística.**

El modelo español se compone de unas 100 normas urbanísticas autonómicas y más de 5.000 ordenanzas municipales. Esta **enorme heterogeneidad y complejidad es de difícil aplicación**, genera duplicidades, plazos incumplibles y procedimientos inexplicables. Por ello, **se requiere una revisión profunda de los marcos regulatorios**, que favorecerá, entre otros aspectos, una mayor eficacia en los procesos.

En este sentido, se considera de interés primordial la aprobación de una **Ley de Armonización de la Normativa Urbanística o, en su defecto, el desarrollo de un Programa de Armonización**, diseñado y consensuado en la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo.

Asimismo, se precisa **evitar una sobrerregulación en relación a las directivas europeas**.

Por ello es importante hacer **un seguimiento de las transposiciones de normativa europea tanto en eficiencia energética como en innovación**, a los efectos de analizar la idoneidad de las mismas a la hora de aplicarlas en nuestro país y de evitar que las exigencias de las transposiciones vayan por encima de las exigencias máximas de las propias directivas europeas.

**Ante la enorme heterogeneidad y complejidad de la normativa urbanística existente, se requiere una revisión profunda de los marcos regulatorios.**



## **7.- Análisis de las resoluciones judiciales a las demandas interpuestas por comunidades de propietarios.**

Debe **ponerse especial énfasis en analizar los peritajes técnicos judiciales, y la forma de selección de estos peritos**. Se trata de procedimientos muy técnicos, donde los jueces confían gran parte de su decisión a los peritajes judiciales. La disparidad entre los peritajes es excesiva y generalmente están muy sobrevalorados, tomándose como referencia precios obsoletos muy elevados. A este respecto, es de interés ver la tendencia de sentencias indemnizatorias o reparación in natura.

**Se debería plantear una especialización dentro de la judicatura que aporte los conocimientos necesarios para poder resolver**, con la preparación adecuada, estos litigios de alto contenido técnico.

### **b) MEDIDAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO:**

#### **1.- Necesaria adaptación del Plan Estatal de Vivienda (Real Decreto 233/2013).**

Independientemente de valorar si el Plan Estatal de Vivienda recoge las medidas necesarias para una correcta política de vivienda, lo cierto es que asigna unos recursos presupuestarios para el alquiler y la rehabilitación. Pero estos recursos no pueden ser utilizados hasta que la Comunidad autónoma adapta (mediante la firma del convenio) dicho Plan Estatal. **El Plan Estatal se aprobó en 2013, y dos años después todavía no es de aplicación en alguna comunidad Autónoma**. Dada la situación actual, y ante la escasez de recursos públicos, no parece oportuno perder cualesquiera ayudas existentes al alquiler y la rehabilitación.

#### **2.- Reducción de los requisitos mínimos exigidos a los adquirentes de vivienda protegida, ante la supresión de las ayudas públicas de los Planes de Vivienda.**

Hasta ahora la política de vivienda se ha ceñido a la elaboración de planes de vivienda para los que se destinaban recursos públicos a través de subvenciones y financiación convenida para la promoción, adquisición y alquiler de vivienda. Así, los decretos autonómicos establecían una serie de requisitos y condiciones a cumplir por los promotores y los adquirentes o inquilinos de las viviendas para acceder a esas ayudas.

Sin embargo, las actuales políticas de vivienda, tanto a nivel estatal como autonómico, están centradas en el alquiler y la rehabilitación. Esto ha provocado que exista una “laguna legal” en lo que se refiere a la promoción de obra nueva de Vivienda Protegida.

**Ya no existe ningún tipo de ayuda, ni para la promoción, ni para la adquisición, ni para la financiación de las viviendas de protección pública. Sin embargo, subsisten todas las exigencias y requisitos legales a los adquirentes de vivienda protegida.**

**Debe modificarse el marco jurídico de la Vivienda Protegida para adecuarlo a la falta de ayudas existente.**

Una vez han desaparecido las subvenciones y la posibilidad de firmar convenios de financiación, no parece oportuno que sigan en vigor los mismos decretos, con estrictas exigencias a los adquirentes o inquilinos de viviendas que, a cambio, no reciben ninguna ayuda.

Debido a las reservas de suelo para vivienda protegida establecidas en la Ley del suelo estatal y en las leyes autonómicas, **gran parte del suelo finalista debe destinarse a vivienda protegida. Por lo tanto, o bien se “liberalizan” esos suelos, o bien se adapta el marco jurídico de la vivienda protegida a la realidad de las ayudas que recibe.**

**El Plan Estatal de Vivienda recoge, en su Disposición Adicional tercera, esta reducción de requisitos de los adquirentes de las viviendas,** que sería crucial transponer a las normativas autonómicas.

**Se propone eliminar el requisito de no ser titular de otra vivienda en el territorio nacional.** El requisito de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, no entra en contradicción con tener en propiedad alguna otra vivienda. Hay que tomar en consideración las dificultades actuales para la venta de vivienda, y el hecho de no conseguir “desprenderse” de una vivienda en propiedad no debe ser un obstáculo para acceder a una vivienda protegida, máxime teniendo en cuenta que la adquisición de la vivienda protegida puede venir inducida por el incremento del número de integrantes de la unidad familiar.

**También se propone homogeneizar los ingresos máximos que limitan el acceso a la demanda.** Las condiciones de financiación a las familias han cambiado radicalmente, y si se limita en exceso los ingresos máximos que tengan las familias adquirentes de vivienda protegida, se puede provocar que las familias que cumplan el requisito de ingresos máximos no sean consideradas solventes por las entidades financieras para concederles una hipoteca. Esta limitación de ingresos puede suponer una traba importante a la salida del stock de vivienda protegida.

### **3.- Facilitar acceso a la vivienda.**

**Para el demandante de primera vivienda existe una gran barrera de acceso a la compra debido principalmente al volumen de ahorros con que debe contar** para atender a la parte del precio que no es objeto de financiación bancaria. La entidad de crédito normalmente estará dispuesta a prestar hasta el 80% del precio. Esto supone que el comprador deberá tener ahorrado al menos el 20% del precio (más los impuestos y gastos asociados a la venta) lo cual en la práctica, se traduce en poder o no poder comprar. Por ello, **sería interesante que las políticas de vivienda contemplaran apoyo financiero para este tipo de comprador.** Esta línea es la seguida por Gobiernos como el británico, que, conscientes de este problema, han decidido solucionarlo a través de programas de ayuda a la primera compra.

**Se precisan programas para facilitar la compra de la primera vivienda.**

En esta línea, se propone por tanto, que el Gobierno estatal y/o autonómico, en el desarrollo del Plan de Vivienda, pudieran ofertar un programa **para facilitar a compradores de su primera vivienda la financiación de la mayor parte del precio de la vivienda no cubierto por el préstamo hipotecario**. Para ello, podría ofrecer, por ejemplo, una garantía a la entidad de crédito hasta el límite del importe concedido (en torno al 15-20%). De este modo, la entidad financiera podría ampliar el préstamo hipotecario hasta el 95%, funcionando la garantía pública como aval respecto de las cantidades concedidas. Como requisito para poder acceder al programa, el comprador deberá disponer de una parte del precio de al menos el 5%.

#### **4.- Facilitar la venta del stock de vivienda protegida.**

Se propone recoger textualmente del Plan Estatal lo referente a la excepcionalidad de que **durante el plazo máximo de tres años se podrán descalificar las viviendas protegidas siempre que hayan transcurrido 6 meses desde su Calificación Definitiva**.

### **c) MEDIDAS DE ÁMBITO LOCAL:**

#### **1.- Agilizar plazos de obtención de la Licencia de Obras y la Licencia de Primera Ocupación.**

##### **LICENCIAS DE EDIFICACIÓN**

Es esencial **acometer las reformas necesarias para que la concesión de licencias sea prácticamente automática**. Actualmente existen herramientas informáticas para poder verificar que los parámetros exigidos por los ayuntamientos se cumplen, sin necesidad de esperar entre ocho meses y un año, con el coste económico y de oportunidad que acarrea esta situación. No tiene sentido que la concesión de licencias de obra siga dependiendo de que los técnicos municipales comprueben la idoneidad de un proyecto midiendo de forma manual, con escalímetro, sobre planos en papel.

**Es necesaria la inclusión de la innovación en los procesos productivos**. Hay que implementar procesos de innovación en el software (**BIM**), no sólo en la empresa privada, sino fundamentalmente en la Administración Pública. Esta tecnología avanza en Europa y España no puede quedarse al margen. Esta implementación aportaría beneficios económicos y de diseño, y fundamentalmente ahorraría plazos y evitaría duplicidades en la Administración Pública, por lo que puede ser un **punto importante para la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA)**.

Iniciativas como las del Ministerio de Fomento, creando un comité de trabajo de implantación de BIM son magníficas, pero hay que intentar que la Administración Pública lo implante en sus tres niveles.

**Es necesaria una mayor agilidad en la obtención de licencias.**

## LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Es preciso **acometer las reformas necesarias para que la concesión de licencias de primera ocupación sea prácticamente automática.**

Además, en línea con la Ley Ómnibus y la necesaria agilización y simplificación de los procesos administrativos de concesión de autorizaciones, se propone **extender el procedimiento de actuación comunicada (ya existente en las licencias de actividad) a la obtención de la licencia de primera ocupación**, tal y como ya existe en Ayuntamientos como Barcelona.

### 2.- Creación de catálogo de inmuebles protegidos.

Las instituciones encargadas de tramitar cualquier intervención sobre el patrimonio protegido están jugando un papel determinante a la hora de viabilizar económicamente proyectos de regeneración urbana. Este tema **no debería depender de la discrecionalidad de una Comisión**, sino que sería conveniente elaborar un calendario que fije unos plazos de respuesta por parte de estas instituciones, así como la participación con derecho a voto de representantes del sector inmobiliario en la Comisión, con la premisa de objetivar claramente los criterios de autorización de intervenciones.

### 3.- Viabilizar procesos de fusión urbanísticos para conseguir desarrollos viables.

De esta manera, **puede entrar *fresh* capital en suelos ya finalistas donde se puede solicitar licencia**, dándosele también salida al apalancamiento en otros suelos con tramitación urbanística pendiente.

### 4.- Planes Generales de Ordenación Urbana basados en principios de sostenibilidad económica, flexibilidad de usos y armonización y simplificación de normativa.

El suelo es una de las materias primas más importantes para el sector inmobiliario, pero también la más sensible a la hora de sufrir las alteraciones de precio. Además, la tardanza en los procesos de calificación, gestión y puesta en marcha de los mismos hace que sea un producto con el que se especule fácilmente, por parte de quien normalmente no aporta valor en el proceso.

En este sentido, es necesario **encontrar fórmulas que faciliten la incorporación del suelo al proceso industrial** del sector inmobiliario, por lo que se requiere una gestión adecuada de la normativa y la legislación, compilando y derogando aquellas normas que generan inseguridad jurídica propiciando interpretaciones muchas veces gravemente erróneas, **para que, en la medida de lo posible, el suelo no sea un bien escaso.**

Por otro lado, la sociedad actual va muy deprisa y es muy cambiante en materia de necesidades sociales, por lo que la vigencia de normativas de los años cincuenta hoy es impensable. Poder contar con la necesaria fle-

**xibilidad de adaptación a los requerimientos de la vida moderna** es una obligación por parte de todos los intervinientes en la actividad inmobiliaria, pero mucho más de quien tiene la capacidad de legislar.

Asimismo, sería deseable la **remisión al Código Técnico de la Edificación en todo lo referido a normativa técnica aplicable**, quedando derogada la ingente normativa existente en cada municipio y Comunidad Autónoma.

Es también importante reseñar que **en determinados Planes Generales se llegó a contemplar el cómputo, a efectos de edificabilidad, de tendedores y terrazas**. Esta previsión que perjudicaría tanto al promotor como al comprador, así como a la imagen de las ciudades, más limpia y atractiva sin ropa tendida en los edificios, **no debe ser aprobada**.

Finalmente, se deben incluir **los procesos de innovación y las nuevas tecnologías en la tramitación urbanística**. Entre ellas, el sistema de notificaciones telemáticas en la tramitación de ámbito urbanístico y judicial, tal y como se realiza en la Agencia Tributaria (AEAT) para el conjunto de la sociedad y de las administraciones.

**Se precisan fórmulas que faciliten la incorporación del suelo al proceso industrial del sector inmobiliario.**

## 2.- Medidas fiscales y cotizaciones a la seguridad social

Como punto de partida a las siguientes propuestas, debe ponerse de manifiesto que **la fiscalidad de las viviendas es de casi un 25% respecto al precio de venta de las mismas** (ver Anexo). Es decir, que de lo que cada adquirente de vivienda paga a la promotora, el 25% son impuestos para las arcas de los 3 niveles de la administración pública, a través de distintas figuras impositivas. (En el cuadro del Anexo no se tiene en cuenta la fiscalidad aplicada al desarrollo del suelo, pero haciendo una estimación, cabría señalar una fiscalidad del 30% sobre el precio de la vivienda).

**Esta fiscalidad es muy superior a la media europea** (Alemania 16%), situándose en la banda alta junto con Francia (25%).

Por otro lado, también **es necesario un tratamiento fiscal más beneficioso para las viviendas eficientes desde el punto de vista energético**, penalizando a las que no lo sean.

### a) MEDIDAS DE ÁMBITO NACIONAL:

#### Impuesto sobre Sociedades

La financiación bancaria sigue siendo reducida para el sector, existiendo una gran dificultad de acceso a la financiación no bancaria para las empresas de reducida dimensión, y entre ellas, las inmobiliarias. Por ello, **se propone incentivar la financiación no bancaria a través de recursos propios de las empresas**, aplicando un tipo impositivo efectivo sobre el resultado de 3,5% para los beneficios no distribuidos y llevados a reservas, independientemente de su uso.

Se considera asimismo de interés **extender los beneficios fiscales previstos para Sareb en la obtención de plusvalías en caso de venta de activos inmobiliarios al resto de venta de stock realizado por empresas de reducida dimensión**.

Por otro lado, se precisa **equiparar la mejora del trato fiscal que el RD Ley 4/2014 ha otorgado al registro contable de quitas realizado por empresas acogidas a la legislación concursal** con respecto al tratamiento de exención de AJD e ITP que recibe la documentación de dichas quitas. Este trato es discriminatorio respecto de las empresas que obtengan quitas sin necesidad de acogerse a la legislación concursal.

Con relación al **régimen especial de empresas dedicadas al alquiler de viviendas**, el objetivo de estas propuestas es doble:

**La fiscalidad de las viviendas es de casi un 25% respecto al precio de venta de las mismas.**

- I. Fomentar el incremento del parque de viviendas de alquiler en España.
- II. Aproximar la fiscalidad de estas empresas a la de otras entidades que realizan idénticas actividades (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario –SOCIMIs-, Sociedades y Fondos de inversión inmobiliaria).

Así, y en la línea que se ha seguido durante los últimos años, se considera que se tendrían **que ampliar los incentivos del régimen de las sociedades de arrendamiento de viviendas** (reguladas en el capítulo III del Título VII de la ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades).

Como es sabido, el mercado español de la vivienda se caracteriza por un escaso volumen de vivienda arrendada. Las sociedades de arrendamiento de viviendas suelen estar gestionadas por operadores locales que tienen una amplia implantación territorial, con operadores cuyo centro de actividad no necesariamente es una gran ciudad. Por tanto, pueden desempeñar un papel dinamizador del mercado inmobiliario mayor que otras entidades que disfrutan de beneficios fiscales muy relevantes como las SOCIMIs o los Fondos y Sociedades de inversión inmobiliaria, que sí concentrarían su actividad en grandes ciudades. En este sentido, parece oportuno que se introduzcan las siguientes mejoras en el régimen de sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas:

- a. **Que la bonificación de la renta derivada del arrendamiento se aplique a todo tipo de bienes inmuebles.** Esta modificación facilitaría la inversión en estas sociedades y debería ir acompañada de la exigencia de que las rentas derivadas de la actividad de arrendamiento de vivienda o de que los activos afectos a esta actividad fuesen, al menos, del 60% del total de rentas o activos de la entidad. Esta medida sería coherente con el tratamiento de las SOCIMIs y de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias. Debe tomarse en consideración que se trata de tres instituciones que tienen inversiones potenciales distintas, pero que merecen igual fomento. Así, si las SOCIMIs y las IIC inmobiliarias se dirigen al inversor institucional, las sociedades de arrendamiento de viviendas se dirigen al inversor profesional que destina su patrimonio familiar a esta actividad. Por tanto, tiene sentido que su tratamiento fiscal sea similar.
- b. **La bonificación de las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles, siempre que se produzca la reinversión en viviendas o en otro tipo de inmuebles sobre los que exista un interés en fomentar la inversión destinados al arrendamiento (por ejemplo, residencias para la tercera edad, etc...).** De esta forma, se puede conseguir ampliar el parque de viviendas arrendadas facilitando que estas sociedades tiendan a tener mayoritariamente viviendas arrendadas u otro tipo de activos que por su interés social interesa fomentar.

**Se requiere una modificación del régimen de sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas.**

**Se debe destacar que con la actual configuración del régimen, estas sociedades sólo disfrutaban del beneficio fiscal mientras no repartían dividendos** caso en el que, al aplicarse sobre los mismos la deducción para evitar la doble imposición al 50%, no disfrutaban de una ventaja fiscal significativa respecto de otras formas societarias (o de realizar la actividad directamente como persona física). El hecho de que esta limitación opere también en el régimen de consolidación fiscal resulta contrario a la finalidad de favorecer la autofinanciación si lo que se hace es financiar con los dividendos de una sociedad de arrendamiento de viviendas otra entidad. **Se debería valorar permitir la eliminación total en tanto los dividendos no salgan del consolidado.**

En otro orden de temas, debe ponerse de manifiesto la problemática que se produce en las daciones que las entidades financieras están aceptando en pago de sus créditos activos inmobiliarios. En muchas ocasiones, se trata de activos antiguos que tienen una gran plusvalía tácita que se materializa con motivo de estas operaciones. De esta forma, se genera una plusvalía tributable que no se acompaña de liquidez. Por tanto, si se aplica la limitación en la compensación de bases imponibles negativas a estas operaciones, resulta que se empeora la situación financiera de empresas que se pueden encontrar en una situación ya de por sí delicada. Por ello, **la exclusión de las daciones en pago de la limitación a la compensación de bases imponibles negativas se encuentra plenamente justificada para garantizar la viabilidad de estas empresas.** La salvaguardia del tejido productivo debe primar sobre un objeto recaudatorio que, en estos casos tampoco se cumplirá en muchas ocasiones, dado que difícilmente la empresa pueda pagar el impuesto si se ve abocada a una liquidación concursal.

## IVA

La normativa comunitaria ofrece un cierto margen de mejora para el tratamiento de determinadas operaciones.

Así, el concepto de rehabilitación, modificado en diversas ocasiones, sigue sin ser aplicable en aquellas operaciones realizadas en centros urbanos, donde por exigencias urbanísticas se debe mantener la fachada del edificio. Este hecho supone una serie de costes que se podrían simplificar **si se estableciera un concepto de rehabilitación a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido más amplio, que atendiera a criterios técnico-urbanísticos.**

De este modo, se evitaría la inseguridad jurídica que la actual redacción de la norma plantea al referirse a la obra de rehabilitación.

## Cotizaciones a la seguridad social

Nuestros tipos de cotización a cargo de la empresa para un salario medio, se sitúan entre los más elevados de la OCDE. Las cotizaciones tienen unos valores máximos que las encorsetan fuertemente. Por ello, se considera necesario **reducir las cargas de seguridad social**, reduciéndose así las cargas sobre el empleo de más baja retribución y menos cualificado, que tradicionalmente se ha asociado a la construcción.



## b) MEDIDAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO:

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados debe ser objeto de un replanteamiento. En especial:

1. En relación a las Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en línea con lo indicado en el Informe de la Comisión de Expertos para la reforma del sistema tributario español, **se debería eliminar la sujeción a esta modalidad en los casos de transmisiones de inmuebles afectos a actividades económicas cuando las mismas no estén sujetas al IVA, o cuando la operación esté sujeta pero exenta del IVA.** Se considera un contrasentido la existencia de esta norma que hace tributar por un impuesto que grava el tráfico entre no empresarios una transacción empresarial que no tributa por IVA. En este sentido, el caso de la no sujeción -como pone de manifiesto el Informe- es especialmente grave, por cuanto la normativa comunitaria pretende aligerar de una carga temporal a los contribuyentes (el tiempo que pasaría entre el momento en el que se soporta el IVA y se obtiene la devolución), y la norma española lo que provoca es crear una carga definitiva para el contribuyente (el pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas se recupera, en su caso, con la amortización de los activos).
2. Respecto al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, se grava de forma reiterada el proceso promotor. Así, se grava por este impuesto de forma acumulativa la compra del solar, la agrupación o segregación de fincas, la declaración de obra nueva, la división en régimen de propiedad horizontal, la compra y la financiación del inmueble. **Parece difícilmente justificable que se grave reiteradamente el objeto del proceso promotor.** Por ello, se propone mitigar esta carga tributaria de alguna de las siguientes formas:
  - Establecer un tipo máximo que las Comunidades Autónomas no puedan superar, lo que fomentaría la unidad de mercado.
  - Suprimir la tributación de alguna de estas operaciones. En este sentido, en el actual estado de la economía, la supresión de la tributación de las operaciones de financiación podría ser una medida que facilitara el acceso a la vivienda a los ciudadanos y al crédito a las empresas.
  - Suprimir la compatibilidad entre IVA y Actos Jurídicos Documentados. Esta decisión es meramente técnica, por cuanto nada impone la compatibilidad de estas dos modalidades. De esta forma, se aligeraría el tráfico empresarial de cargas impositivas.

Ante la desaparición de las ayudas, subvenciones y subsidiaciones a la Vivienda Protegida en Venta, la única ayuda que permanece es la exención fiscal del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados establecida en el art. 45.1b.12 de la Ley del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. No obstante, la Administración es muy estricta a la hora

**Debe replantearse el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

de interpretar esta exención, dejando fuera de la misma a figuras protegidas como la vivienda en alquiler con opción de compra. Se propone que expresamente se incluya en los Decretos autonómicos, que **todas las figuras protegidas reguladas en los mismos, se considerarán VPO a efectos de interpretación de la exención tributaria de Actos Jurídicos Documentados**, así como a efectos de aplicación de las bonificaciones arancelarias de Notarios y Registradores.

### c) MEDIDAS DE ÁMBITO LOCAL:

#### Tasas

Entre los principales motivos de preocupación, cabe reseñar los elevados costes de las tasas de licencias, así como la utilización de formas de cálculo que no se corresponden con la realidad. En este sentido, **es preciso que el cálculo de las tasas se realice sobre el coste real y efectivo del servicio prestado, así como que la liquidación definitiva del ICIO sea sobre el coste real de la construcción de la edificación.**

Se valora positivamente la posibilidad que introdujo la Ley 16/2013 en la normativa reguladora de las Haciendas Locales, a fin de que las **Ordenanzas Fiscales municipales incluyeran bonificaciones sobre aquellas construcciones consideradas de utilidad municipal**, en las que concurrieran circunstancias sociales, económicas o de fomento de empleo. No obstante, la gran mayoría de los Ayuntamientos no han recogido esta posibilidad.

Sí lo ha hecho la Ordenanza Fiscal de 2015 del Ayuntamiento de Madrid, que recoge bonificaciones a la Rehabilitación y a la Vivienda de protección Pública, así como a la innovación y al ahorro energético. Sin embargo, se considera que esta bonificación al ahorro energético no debería ceñirse exclusivamente a la energía solar térmica (artículos 11 y 13), sino que debería extenderse a todas las fórmulas que supongan un ahorro energético.

**Las referidas bonificaciones se podrían baremar en función de la calificación energética del edificio** promoviendo la necesaria inversión en eficiencia energética.

#### Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Se precisa **acabar con la discrecionalidad de los Ayuntamientos para la determinación de la base imponible del impuesto**. Respecto al tipo impositivo del impuesto, casi todos los Ayuntamientos aplican el 4% del PEM, si bien existen diferencias con incrementos de casi el 50% en la determinación de ese PEM entre Ayuntamientos.

La base imponible debe reflejar exclusivamente el coste real de las obras menos los elementos que, como indica la norma, están excluidos de ella a los efectos de la base imponible.

**Es preciso que el cálculo de las tasas se realice sobre el coste real y efectivo del servicio prestado.**

## Impuesto sobre Bienes Inmuebles

El impuesto sobre bienes inmuebles es un impuesto que grava el valor de los bienes inmuebles en propiedad (además de otras formas de titularidad). Entre las bonificaciones que contempla, destaca la previsión contenida en el artículo 9 de la Ordenanza Fiscal para 2015 respecto a la urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, contemplando una **bonificación del 90% para la obra en curso, desde el comienzo de la misma y durante los tres años siguientes.**

Resulta evidente que el propósito del impuesto no es gravar la actividad productiva del fabricante. No obstante, debido a la crisis económica existente y sus efectos en el sector inmobiliario, lo cierto es que **el producto terminado no ha podido venderse en los referidos tres años**, pasando a formar parte del stock pendiente de venta de las empresas.

Asimismo, debe precisarse que la bonificación hace referencia a aquellos bienes inmuebles que no estén en el inmovilizado de las empresas, y para las empresas inmobiliarias este producto en stock contablemente está dentro de las existencias; no forma parte del inmovilizado.

Por ello, **se propone revisar el plazo de 3 años establecido en la bonificación ampliándolo a un año más** para poder comercializar el producto no vendido. Debe además tomarse en consideración que hay productos en stock en otros sectores en los que no se soporta el impuesto hasta que no se realice su venta.

## Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)-Plusvalías.

Se considera de especial interés **que el cálculo sea por la diferencia entre el valor catastral de adquisición y el valor catastral presente**, considerándose irreal y erróneo el método de proyección del valor catastral presente. Si se prueba con hechos objetivos que el precio de adquisición del suelo es superior al precio en el momento de transmisión de las viviendas no debería haber hecho imponible dado que no hay incremento de valor.

### 3.- Medidas de "desbloqueo" de la financiación

**Uno de los problemas que obstaculizan la reactivación de la producción de vivienda es la financiación.** En estos siete años de crisis se ha pasado de contar con una financiación adecuada de los proyectos a tener ahora que acometerlos con una mayor proporción de recursos propios.

En la actual situación económica está comenzando una tímida recuperación del crédito a las compañías promotoras inmobiliarias, **pero la financiación del sector inmobiliario español está todavía muy bancarizada**: el problema es que el sistema bancario europeo está saliendo de una fuerte reestructuración pilotada por la European Banking Authority (EBA), tras los rescates financieros implementados. Las ponderaciones establecidas por Basilea penalizan la financiación a nuestro sector, y la tendencia es a endurecer esta penalización. Es lógico que la EBA intente instrumentar mecanismos para evitar que se reproduzca la actual crisis financiera, y así busca estandarizar los modelos internos bancarios a la hora de valorar los *Risk Weighted Assets* (RWA).

**Hay que reactivar las titulaciones hipotecarias, distinguiendo en el mercado hipotecario aquellas hipotecas sobre viviendas que acrediten unos ratios *loan to income* de bajo riesgo.** El BCE está estudiando la imperante necesidad de reactivar el mercado de titulaciones hipotecarias como medida imprescindible para que vuelva a fluir este tipo de financiación. Para ello mantiene que no se debe demonizar a todo el mercado de titulaciones (causante de la crisis financiera) y que para ello es necesario definir el concepto de *High Quality Securitisation* (HQS), como titulaciones que engloben préstamos de bajo riesgo que puedan disfrutar de ventajas a efectos de consumo de capital, exención de retención en origen o de cómputo para elevar el LCR.

Se debería dar cabida en estos préstamos de bajo riesgo a aquellas hipotecas sobre viviendas que acrediten unos ratios *loan to income* de bajo riesgo. Es decir, **complementando el ratio *loan to value***, y ajustando los precios de las viviendas a las rentas e ingresos de los compradores, y sobre todo, a su capacidad de repago de la deuda.

**Es crucial realizar una labor pedagógica, aclarando que el riesgo hipotecario actual para los nuevos proyectos inmobiliarios es un riesgo que lejos de ser tóxico, conforma carteras hipotecarias de gran calidad**, por dos cuestiones fundamentales:

1. La financiación es a la construcción (nunca al suelo) y está muy controlada y supervisada durante todo el proceso.
2. Las hipotecas se conceden en virtud de la capacidad de repago de la deuda del comprador de la vivienda, y no sólo en virtud de la valoración del inmueble (*loan to income antes que loan to value*).

Por ello, **es necesario que las empresas promotoras tengan acceso a otro tipo de financiación alternativa a la bancaria**, menos sujeta a las vicisitudes de las entidades financieras, lo que redundaría en un mercado inmobiliario más sostenible y saneado.

Asimismo, se considera de interés **incorporar y flexibilizar instrumentos como el crowdfunding y la fiducia inmobiliaria, así como facilitar el acceso al MAB y MARF.**

También adquiere gran importancia **la divulgación de las distintas formas de financiación a través de Fondos Estructurales españoles y europeos**, como el recientemente creado European Fund for Strategic Investment (EFSI), toda vez que se considera que los proyectos de construcción de obra nueva de vivienda asequible y la rehabilitación y regeneración urbana con el objetivo final de la eficiencia energética, son inversiones estratégicas susceptibles de captar parte de estos fondos.

En este sentido, **es necesario un planteamiento argumentado por parte del Gobierno de España para captar un importante porcentaje de este fondo para la construcción de obra nueva y rehabilitación de vivienda asequible.**

Asimismo, **es imprescindible la divulgación de las distintas vías de financiación que se han posibilitado dentro del marco Europeo**, utilizándose todos los medios posibles para dar conocimiento de los mismos, **así como de las posibilidades que para sectores estratégicos existen por parte del BEI, FEIE, o el plan COSME.** La gran complejidad en su gestión impide en numerosas ocasiones que pequeñas y medianas empresas puedan hacer presentaciones de proyectos.

En este sentido, sería de gran interés constituir una **Comisión entre el Gobierno de España y las principales asociaciones representativas del sector inmobiliario** a fin de dar a conocer los fondos existentes y la tramitación requerida para la captación de los mismos, con el objetivo principal de obtener el máximo rendimiento de los fondos y evitar que se queden sin consumir o sean consumidos íntegramente por otros Estados miembros.

**Las empresas promotoras deben poder acceder a financiación alternativa a la bancaria. Cobra especial interés el Fondo Europeo de Inversiones Estratégicas.**

## 4.- Otras cuestiones de interés

A modo de conclusión, debe reseñarse **la conveniencia de desarrollar un trabajo conjunto y continuado entre el ámbito empresarial y la Administración**, a fin de desarrollar un sector inmobiliario competitivo y estable, basado en la transparencia, la profesionalidad, la innovación y la eficiencia a todos los niveles.

Asimismo, deben ponerse de relieve dos cuestiones de gran interés:

### TRANSPARENCIA:

El sector inmobiliario considera fundamental contar con información fidedigna, homologada por los diferentes organismos públicos, que aporte seguridad y confianza. En este sentido, se propone la **creación de un observatorio inmobiliario** que ofrezca esta información contrastada y que aúne a los diferentes intervinientes, a saber: Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística, Notarios, Registradores, plataformas en internet, Tasadoras y Asociaciones Empresariales representativas del sector.

### FORMACIÓN:

Una formación de calidad es un elemento clave para el desarrollo futuro del sector inmobiliario.

En este sentido, una **adecuada colaboración entre Asociaciones empresariales, empresas y Universidad** puede hacer posible una mejora tanto de la calidad de la formación a los alumnos, como de la incorporación al mundo laboral, mejorándose la imagen del sector, y facilitándose asimismo la elaboración de proyectos de innovación conjuntos.

**A fin de desarrollar un sector inmobiliario competitivo y estable, se precisa un trabajo conjunto y continuado entre el ámbito empresarial y la Administración.**

## Anexo

<b>REPERCUSIÓN FISCALIDAD EN PRECIO FINAL VIVIENDA</b>			
<b>Ejemplo vivienda 140.000 € + IVA + Impuestos Compra = 157.500 €</b>			
<b>Tasas Municipales</b>	Licencia de obras	141,48	574,13
	Tasa alineación oficial	8,27	
	Licencia 1º ocupación	62,44	
	Licencia actividad de PK	19,91	
	Licencia de actividad piscina	6,72	
	Declarac. resp. funcionamto. garage	24,02	
	Licencia funcionamiento piscina	3,25	
	Licencias Calas	3,12	
	Licenc. actividad local ventas	1,28	
	Tas ocupación acera casetas obra	20,64	
	Tasa licencia vado	0,97	
	<b>Tasas autonómicas</b>	Tasas industria + ECA	
Tasa Calif. Provisional		229,70	
Tasa Calif. Definitiva		7,09	
Tasa visados ctos.		22,76	
<b>Impuestos Municipales</b>	ICIO acomet. sanmto+luz+agua+bies	2,72	5.880,05
	ICIO	2.289,38	
	IAE M2 vendidos	268,21	
	Plusvalías	1.141,49	
	IVBNU solar	519,48	
	IBI parcela	208,76	
<b>Impuestos Autonómicos</b>	AJD promoción (DON DPH y P.H)	3.360,05	21.500,00
	AJD comprador	2.520,00	
<b>Impuestos Estatales</b>	IVA	14.000,00	1.427,62
	Impuestos de Sociedades	7.500,00	
<b>Notaria y registro</b>	Promoción	447,62	5.470,13
	Comprador	980,00	
<b>Trabajadores construcción</b>	Retenciones IRPF	1.262,34	39.281,97
	Cotizaciones Seguridad Social	4.207,79	
<b>Total</b>			<b>39.281,97</b>
<b>Porcentaje sobre el precio total</b>			<b>24,94%</b>

**ceoe**

CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE  
ORGANIZACIONES EMPRESARIALES

Diego de León, 50 - 28006 Madrid - Tel.: 915 663 400 - Fax: 915 622 562 - [ceoe@ceoe.es](mailto:ceoe@ceoe.es)  
[ceoe.es](http://ceoe.es)