

La necesaria regulación de la **rehabilitación**

Una de las apuestas del Ministerio que dirige Beatriz Corredor ha sido el impulso de la rehabilitación como una línea estratégica que ayude al sector inmobiliario a salir de la crisis y situarse en un modelo más sostenible, pero lo cierto es que, para que este mercado florezca, es necesario que las Administraciones acometan una reforma del marco normativo que dote a empresas y particulares de seguridad jurídica y garantías.



En el mes de septiembre, la titular de Vivienda, comparecía en el Senado para explicar las medidas políticas que en materia de vivienda iba a adoptar su departamento para combatir el cambio climático. “La principal línea argumental propuesta por España será la rehabilitación urbana integral”, aseguró la ministra, que consideraba “el impulso de la rehabilitación como eje principal de un nuevo modelo urbano más centrado en los procesos de renovación y en la puesta en valor de la ciudad existente y del patrimonio construido que en la ocupación de suelos vírgenes y en la construcción de

vivienda nueva”. Asimismo, aseguraba que llevarían a cabo “el desarrollo de políticas urbanas de carácter integrado, con especial atención a los barrios más desfavorecidos”.

Para el Gobierno es, sin duda, una parada significativa en el camino a la recuperación, por lo que ya anunció que, con motivo de la presidencia española de la Unión Europea, en el primer semestre de 2010, se organizará la 18ª Reunión Informal de Ministros de Vivienda y Desarrollo Urbano de la UE, coincidiendo con la celebración del Solar Decathlon 2010 en junio de este año.

Lo cierto es que para tener un mercado de rehabilitación fuerte hace falta llevar a

cabo una serie de reformas que lo hagan comparable con otros países de nuestro entorno. Cabe recordar que la rehabilitación representa un 24% sobre el total de la inversión en construcción en España, mientras que la media de la Unión Europea se sitúa en el 41%.

Uno de los principales problemas de la rehabilitación es que ésta tiene como protagonistas principales a los particulares, no a las empresas. En primer lugar, no existen normas que permitan el desalojo (y posterior realojo) de las viviendas que necesitan rehabilitarse. La norma que lo permitía para los edificios de un propietario único

que alquilaba las viviendas cayó en desuso y desde que la tenencia de viviendas pasó a ser mayoritariamente en propiedad, no existe una norma aplicable a la propiedad horizontal que la haya sustituido.

Además, existen graves problemas por el cumplimiento de las nuevas normativas tecnológicas y de las ordenanzas municipales. Adaptar un edificio proyectado y construido hace muchos años a la normativa actual es una tarea ardua que se complica más aún por la inflexibilidad de las normas.

Estos puntos, unidos al problema de la fiscalidad que rige esta figura, hacen que rehabilitar un edificio que por lo general suele estar en el centro de las poblaciones (las zonas más antiguas) sea más caro que construir uno nuevo. Por eso la rehabilitación en España es poco importante y para incentivarla y que se acerque al volumen de otros países de nuestro entorno, son necesarias una serie de medidas.

En primer lugar, la coordinación entre las propias administraciones: cada caso de rehabilitación tiene que ser estudiado al detalle, porque los diferentes gobiernos (estatal y autonómico) carecen de un cuerpo normativo integral, por lo que debería existir una regulación única y clara que integre, además, todas las normativas al respecto, más aún cuando se trata de rehabilitación referida a barrios o a varias manzanas.

Existencia de un marco normativo adecuado.

Es necesario, en segundo lugar, que este marco jurídico proporcione, tanto a empresas promotoras como a particulares, seguridad jurídica y garantías. La rehabilitación necesita de plazos que den previsibilidad a la actuación y permitan analizarla y afrontarla como cualquier proyecto de inversión. La regulación del suelo clasificado como urbano, por ejemplo, es una gran asignatura pendiente, específicamente para los aquellos ámbitos que necesitan una actuación de rehabilitación integral.

Además, se debe tener en cuenta una serie de premisas como la necesidad de la presencia de la iniciativa privada en la rehabilitación de las ciudades. Las administraciones públicas y los propietarios necesitan la intervención de los empresarios especializados del sector inmobiliario. En este sentido, la Administración debería abrir propuestas concretas de colaboración con el sector. Podría hacerlo por ejemplo adjudicando directamente, haciéndolo a través de concurso, o mediante la colaboración público –privada (a través de las Sociedades Mixtas).

Otro de los temas fundamentales es la posibilidad que debería darse para recurrir determinado instrumentos de actuación, como la expropiación en caso de que la oposición un propietario impida la rehabilitación del edificio. Ésta posibilidad ya

la contempla la Comunidad de Madrid en la Ley 09/2001 del Suelo, en la que incluye como causas el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o inadecuación de los inmobiliarios a las condiciones mínimas, pero sería necesario establecer otros conceptos como el de “ruina”, que hagan hincapié en las condiciones higiénicas y de habitabilidad, accesibilidad, seguridad o dimensiones mínimas habitables.

Fiscalidad

Pero además, la fiscalidad que recae sobre la actividad de rehabilitación debe ser objeto de reforma, desde varios aspectos:

En primer lugar, cuando se adquiere un edificio con intención de rehabilitarlo hay que tributar por Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, como si se tratara de una manifestación de riqueza y de poder adquisitivo, en vez de tributar por IVA que es el impuesto habitual en las adquisiciones de materia prima por parte de las empresas.

Eso hace que ese impuesto, no deducible, incremente los costes y, por tanto, el precio de venta final del edificio rehabilitado. Así, convendría eliminar el ITP en la compra de edificios o viviendas a rehabilitar, al entenderlo como compra de materia prima. Como mínimo debería extenderse la aplicación de tipos reducidos, no sólo por motivos incentivadores sino para evitar los tratamientos tan desiguales que hoy se dan en las diferentes Comunidades Autónomas.

Pero el impuesto en el cual el efecto es más perceptible es el IVA, cuyo régimen en la rehabilitación es sumamente complicado: por una parte, como ya hemos dicho, la adquisición de la materia prima, el edificio a rehabilitar, no tributa por IVA a menos que su propietario fuera una empresa, caso poco frecuente.

Pero, lo que es más grave, el impuesto sobre el incremento de valor por los bienes y servicios contratados por el empresario para transformar ese edificio y devolverle su habilidad para cumplir su función sólo



lo es deducible si se cumplen dos condiciones, una cuantitativa y otra cualitativa. Por una parte, la obra de que se trate debe consistir en una actuación sobre cimientos, estructura, fachada, cerramientos o cubiertas; si no afecta a esos elementos, el IVA no podrá deducirse; por otra parte, sólo será deducible el impuesto si el valor de la obra ejecutada supera el 25% del valor del edificio, y, con los actuales precios de repercusión de suelo en los centros urbanos es muy difícil cumplir esta exigencia en muchos casos.

Y en cuanto no se cumple, la adquisición va gravada por Transmisiones Patrimoniales y la obra y sus gastos asociados por el tipo general de IVA. La empresa va a prorrata posibilidad de deducirse el 100% de IVA y la operación queda gravada con un sobrecoste fiscal que hay que trasladar al comprador final y que además constituye una injusta situación de penalización frente a la obra nueva, es decir, todo lo contrario a una supuesta necesidad de incentivación.

En definitiva, hay que corregir el “concepto fiscal” de rehabilitación para que resulte menos restrictivo, conjugando las siguientes posibilidades: no limitar las obras a los elementos estructurales (incluir como mínimo las instalaciones, que son básicas), reducir el porcentaje del 25% a un 10 o 15%, y/o referir el porcentaje al valor total de “reposición constructiva del edificio a nuevo” sin contar por tanto con el valor del suelo.

En este sentido, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 11/2009 de SOCIMIS ha encomendado al Gobierno la tarea de aprobar, antes de que finalice el año y previo acuerdo con las Comunidades Autónomas, una norma reglamentaria que precise el alcance del término “obras análogas” a que se refiere la Ley de IVA, con la finalidad de ampliar el ámbito objetivo del concepto de rehabilitación de vivienda a efectos de la aplicación del referido tributo.

Del mismo modo, la Disposición Final trigésimoctava del Anteproyecto de Ley de



Economía Sostenible dispone que en el plazo de seis meses desde la fecha de entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno modificará el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para precisar dentro de la definición de rehabilitación de viviendas el alcance del término obras análogas, de manera similar a lo previsto para el Impuesto sobre el Valor Añadido por la Ley 11/2009, así como para adaptar el concepto de rehabilitación a lo dispuesto en el referido norma en Anteproyecto.

Por lo demás, dicho Anteproyecto pretende introducir mejoras en la fiscalidad de la rehabilitación.

La realidad actual es que, de las 38,184 viviendas visadas en España en el segundo trimestre de 2009, sólo 9.128 fueron de rehabilitación, según los datos del Ministerio de Fomento, que aseguró que la rehabilitación había sufrido una caída del -4% respecto al mismo periodo del año anterior.

Quizá sea hora de que las Administraciones Públicas, con todas estas medidas sobre la mesa, aborden las actuaciones necesarias para su puesta en marcha, como paso necesario para revitalizar un sector que, tanto para ellos como para nosotros, es una parte fundamental de nuestra economía. ■

Hace falta corregir el concepto fiscal de la rehabilitación para que resulte menos restrictivo