

TRIBUNA LEGAL

# Triste noche fiscal sobre la vivienda

Fernando VEGA GRANDA (1)  
Evaristo AMAT DE LEON (2)



No puede darse mayor **paradoja** en el descorazonador paisaje inmobiliario actual en España, desde el punto de mira del ciudadano que se apresta a hacerse con un techo, operación que suele ser, como reflejan abrumadoramente las estadísticas sobre los españoles, la **única compra de envergadura** que, junto con el automóvil, realizan en el entero ciclo de su vida.

**Estudio**

Una brevísima cala en el panorama inmobiliario de este país abre los ojos al más ciego. Atendiéndonos, por ejemplo, a Madrid, un recentísimo estudio realizado por Jesús Leal Maldonado, profesor de Sociología de la Universidad madrileña Complutense, por encargo de la Fundación "Hogar del Empleado" pone de relieve que, en la capital, **una de cada tres familias no puede acceder a una vivienda, ni en propiedad ni en alquiler**, tras la forísima subida registrada en la construcción en los tres últimos años y después del descenso que han sufrido los españoles en su capacidad de compra.

Agrega muchas más **desolacio-**

nes este estudio: actualmente —dice— es imposible encontrar un piso, en Madrid, de 95 metros cuadrados (tres dormitorios) por menos de cuatro millones de pesetas, y el alquiler mensual de este piso, de tipo medio, es de unas 35.000 ptas. Pero **un tercio** de las familias madrileñas viene a tener unos ingresos que representan **menos de dos veces el Salario Mínimo Interprofesional**; es decir, menos de 90.000 ptas. Y con este nivel de renta, acceder a una vivienda se hace prácticamente imposible.

A los jóvenes y a los recién casados sin patrimonio, las viviendas se les presentan **inasequibles. Son los que más padecen la situación. Y de ahí que crezca en Madrid, en España, el hacinamiento familiar. El tamaño familiar medio madrileño** era de 3-5 miembros en 1986, mientras que en otras ciudades europeas baja hasta casi dos miembros. La falta de empleo y vivienda **eterniza** en los hogares paternos a los jóvenes españoles. Y entretanto, **desciende el número de viviendas construidas**: en 1986 se edificó el 43,3 por 100 de las viviendas de 1973.

Las cifras lo explican todo: en 11 de los 18 distritos de Madrid el metro cuadrado construido ha superado, en el segundo semestre

de 1987, las 100.000 ptas (266.000 en el distrito de Salamanca; 232.000 en Chamberí). No es de extrañar, pues, que **sólo el 7,3 por 100** de los solteros madrileños con menos de 29 años disponga de **vivienda propia**. Desde 1983, los precios de la construcción en Madrid **han crecido**, en términos reales, en **más de un 35 por 100**, y los del suelo todavía más.

**Especulación**

La realidad inmobiliaria española es de una especulación feroz. Y el ambiente inmobiliario no va a mejorar, a lo que parece. Acaba de celebrarse en la capital de España el VII Coloquio Nacional de la Asociación de Promotores-Constructores de Edificios (APCE), con la conclusión de un **rechazo total al Plan Cuatrienal gubernamental de la Vivienda 1988-91** (367.500 millones de ptas.).

Arguyen los promotores-constructores que la cifra presupuestada de apoyo oficial es **insuficiente**; que la limitación de las ayudas públicas, para las viviendas, a las rentas que no sobrepasen **2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional** (algo menos del millón y medio de pesetas anuales en

1987) **dejará fuera del mercado inmobiliario** a un amplio sector de la población, cuyos ingresos tampoco le permiten acceder a los **pisos de renta libre**; y que, entre otras cosas, habría que entregar a la **lógica del mercado**, sin limitaciones, la cantidad de viviendas a construir, con una suficiente **financiación pública automática** para los solicitantes de viviendas protegidas que cumplan con el **único requisito**, sin discrecionalidades administrativas, de no sobrepasar 2,5 veces el Salario Mínimo...

**Deducción**

En este contexto turbador, el anuncio, por vía de la ley de Presupuestos Generales del Estado para 1988, de **reducción de la desgravación fiscal a la adquisición de vivienda**, suena, por decirlo de algún modo, **como algo irreal**. Actualmente (en 1987, para la declaración de Renta de 1988) esta desgravación se desglosa así: el **17 por 100** para la adquisición de vivienda de **nueva edificación, cualquiera que sea su destino**, así como también el **17 por 100** para la compra de Presupuestos Generales del Estado para 1988, la reducción de la desgravación fiscal a la adquisi-



ción de vivienda, suena, por decirlo de algún modo, **como algo irreal**. Actualmente (en 1987, para la declaración de Renta de 1988) esta desgravación se desglosa así: el **17 por 100** para la adquisición de vivienda de **nueva edificación, cualquiera que sea su destino**, así como también el **17 por 100** para la compra de **viviendas rehabilitadas** y para la **rehabilitación de la vivienda por sus propietarios**. Finalmente, el **15 por 100** de desgravación para la compra de **vivienda usada** (es decir, la que no es de nueva edificación), pero con la condición de que vaya a destinarse a **residencia habitual**.

Estas deducciones tienen, además, **dos límites**: las **cantidades pagadas por adquisición o rehabilitación de viviendas no pueden superar el 30 por 100** de la **base imponible del sujeto pasivo del Impuesto de la Renta**, y esas cantidades satisfechas para la adquisición ó rehabilitación tiene que proceder de la **renta del ejercicio (1987, en la declaración de la Renta de 1988)**, ya que se exige que la diferencia entre el patrimonio final e inicial del patrimonio del sujeto en cuestión debe superar, al menos, las cuantías de las cantidades objeto de la deducción.

Inaugurado por Virgilio Zapatero

## Ayer comenzó el primer seminario sobre técnica legislativa en España

**Madrid.** El ministro de Relaciones con las Cortes, Virgilio Zapatero, inauguró ayer en el Centro de Estudios Constitucionales un seminario sobre técnica legislativa, en el que se abordará, por primera vez en España, un programa para incrementar la calidad técnica de la legislación.

Zapatero señaló que las leyes técnicamente malas «tienen un coste social difícilmente evaluable» y recordó que fue el Gobierno el que expresó su interés en que se celebraran estos seminarios.

El Centro de Estudios Consti-

tucionales constituirá un fondo bibliográfico y documental de técnica legislativa con personalidad propia dentro de su biblioteca y organizará en torno a él un servicio de orientación bibliográfica y de asesoría documental.

El conjunto de conclusiones que se derive del programa de investigación que se lleve a cabo en este seminario se articulará, si se considera conveniente, como un Libro Blanco de la técnica legislativa en España, que aparecería a finales de 1988.

Este seminario se desarrollará hasta finales del próximo mes de enero.

Según el grupo de AP en el Senado

## «Intervencionismo excesivo del Gobierno con la LOT»

El grupo de Alianza Popular pidió ayer en el Senado la devolución al Gobierno del proyecto de ley de las telecomunicaciones (LOT), por considerar que el mismo resulta «retrógrado, coarta el desarrollo futuro de nuestros servicios de telecomunicaciones e impide que nuestro país pueda alcanzar en esta materia el nivel de otras naciones de la CEE», afirmó uno de sus miembros.

Los senadores Francisco Tomey y Luis Carlos Canalejo dijeron en defensa del veto a la tota-

lidad presentado por su grupo parlamentario que «la LOT permitirá un excesivo intervencionismo del Gobierno, y ello a través de una regulación que contiene importantes deficiencias normativas que provocarán inseguridad jurídica y económica, con un sentido rígido, centralizador y burocrático. Los portavoces populares añadieron que «no se puede declarar a la LOT como un servicio público, puesto que, al permitir un excesivo intervencionismo, atenta contra el desarrollo del sector

afectado y el principio de libertad de empresa, no respetando las directrices establecidas en el libro verde de las telecomunicaciones aprobado en mayo del presente año por la CEE que, precisamente, busca llevar a efecto la transición hacia un mercado abierto a la competencia».

Aunque la petición de Alianza Popular fue respaldada por los votos de otros partidos de la oposición, la mayoría socialista impidió que prosperase este veto. El grupo popular presentó, además, 87 enmiendas al mencionado proyecto de ley.

## EL MISTERIOSO EMBRUJO DE NAVIDAD de Walt Disney



**CUALQUIERA DE ESTOS OBJETOS CUESTA 40 Ptas.**



**SALVAR LA VIDA DE UN NIÑO TAMBIÉN**

FELICITA CON TALENTOS DEL UNICEF