

TRIBUNA

Alejandro Esteller / Francisco Pretus

IEB y UB

Un cambio para peor

En una economía de mercado, el “precio de equilibrio” se determina a través de la interacción entre oferta y demanda. De esto, no debería haber duda alguna por más que nuestros políticos – a través de los textos legales – aspiren a jugar un papel principal. Y el mercado de hipotecas no es una excepción. Siendo así, un cambio legal sobre quién pasa a ser el obligado legal a pagar el “impuesto sobre las hipotecas” (el famoso AJD) no afectará el precio cobrado (pagado) por el prestamista (prestatario).

Supongamos, por el momento, que la demanda de hipotecas apenas reacciona a variaciones del precio de estas. En ese caso, si es ahora el banco el que liquida y soporta legamente el impuesto, lo que acabará pasando con mayor o menor rapidez es que los bancos lo trasladarán hacia delante (mayores precios para las nuevas hipotecas o mayores comisiones para otros servicios financieros) o hacia atrás (menores remuneraciones o precios pagados a sus proveedores). Hasta aquí, esto es algo que, a estas alturas, todos conocemos... bienvenido, eso sí, sea este cambio legal si ha ayudado a que los ciudadanos entiendan que el obligado legal no necesariamente coincide con el que soporta el coste económico del impuesto.

Lo sorprendente –aparte de la demagogia política– es que por ley se imponga que el impuesto pagado por los bancos no sea deducible de su base imponible del impuesto sobre sociedades. No entraremos aquí a discutir la cuestión no menor de si ello rompe con el principio constitucional de capacidad económica. Si el impuesto es deducible como más gasto, la traslación será del 100%, tal y como ya hemos explicado. Ahora bien, si el impuesto no es deducible, implícitamente, el sector público estará gravando al 30% (tipo impositivo de sociedades para las entidades de crédito) el impuesto pagado por los bancos. Esto no es ni más ni menos que un *impuesto en cascada*, y hará que los bancos no trasladen el 100% de AJD, sino el 143% (esto es, 1/0,7 euros por cada euro de AJD pagado a la hacienda pública). La traslación podría ser incluso mayor si las entidades de crédito

Con los cambios hipotecarios, los bancos no trasladarán a los clientes el 100% del AJD, sino el 143%

disfrutan de poder de mercado; en ese caso, el mayor coste se trasladaría convenientemente incrementado por su margen comercial (efecto piramidación).

La pregunta obvia es si el cambio de quién es el sujeto pasivo legal mejora el bienestar social. Si entendimos lo dicho al principio, no debería cambiar nada económicamente. Pero, si el cambio legal se ejecuta mal, paradójicamente, los ciudadanos pierden, puesto que ahora acabarán pagando más de lo que ya pagaban por la constitución de una hipoteca. Obsérvese, no obstante, que quien ganará es el tesoro público, pues verá aumentada –siquiera ligeramente– la recaudación de sociedades. Si el cambio legal se hizo pensando en obtener más redistribución, de nuevo, se ha fallado. Sólo es necesario comprobar para quién es más importante la carga de la hipoteca. Por ejemplo, según la Encuesta Financiera de las Familias (BdE) del 2014, las deudas de la compra de la vivienda habitual representan para el total de las familias el 12,5% de su riqueza, mientras que para el último decil de riqueza representa el 3,3%. Por ser un poco optimistas, lo que pudiera hacer es in-

es un poco optimista, lo que pasa es que se ha
centivar el mercado de alquiler, esto es, que los
ciudadanos, ante la supertraslación, si reaccionen
un poco y sustituyan la compra de vivienda por el
alquiler.



PRINTED AND DISTRIBUTED BY PFI
PressReader.com +1 604 2
SMALLER FONT: PFI INC. 2019
COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPL