

*INFORME MIRRLEES :*  
*TRIBUTACIÓN DE LA RIQUEZA Y DE LA*  
*PROPIEDAD INMUEBLE*

---

José María Utande San Juan

# Contenido

1. La tributación sobre la riqueza en general: algunos datos
2. El ISD
  - Recomendaciones del Informe
  - Aplicación en España: situación y problemas
3. El IP y fiscalidad inmobiliaria (ITPAJD, IBI y otros)
  - Recomendaciones del Informe
  - Aplicación en España: situación y problemas
4. Conclusiones

*1. Tributación sobre la riqueza:*

*algunos datos*

---

# Tributación sobre la riqueza

- El Informe analiza el tratamiento fiscal de la riqueza y de la propiedad inmueble en sus diversas dimensiones: titularidad, uso y transmisión

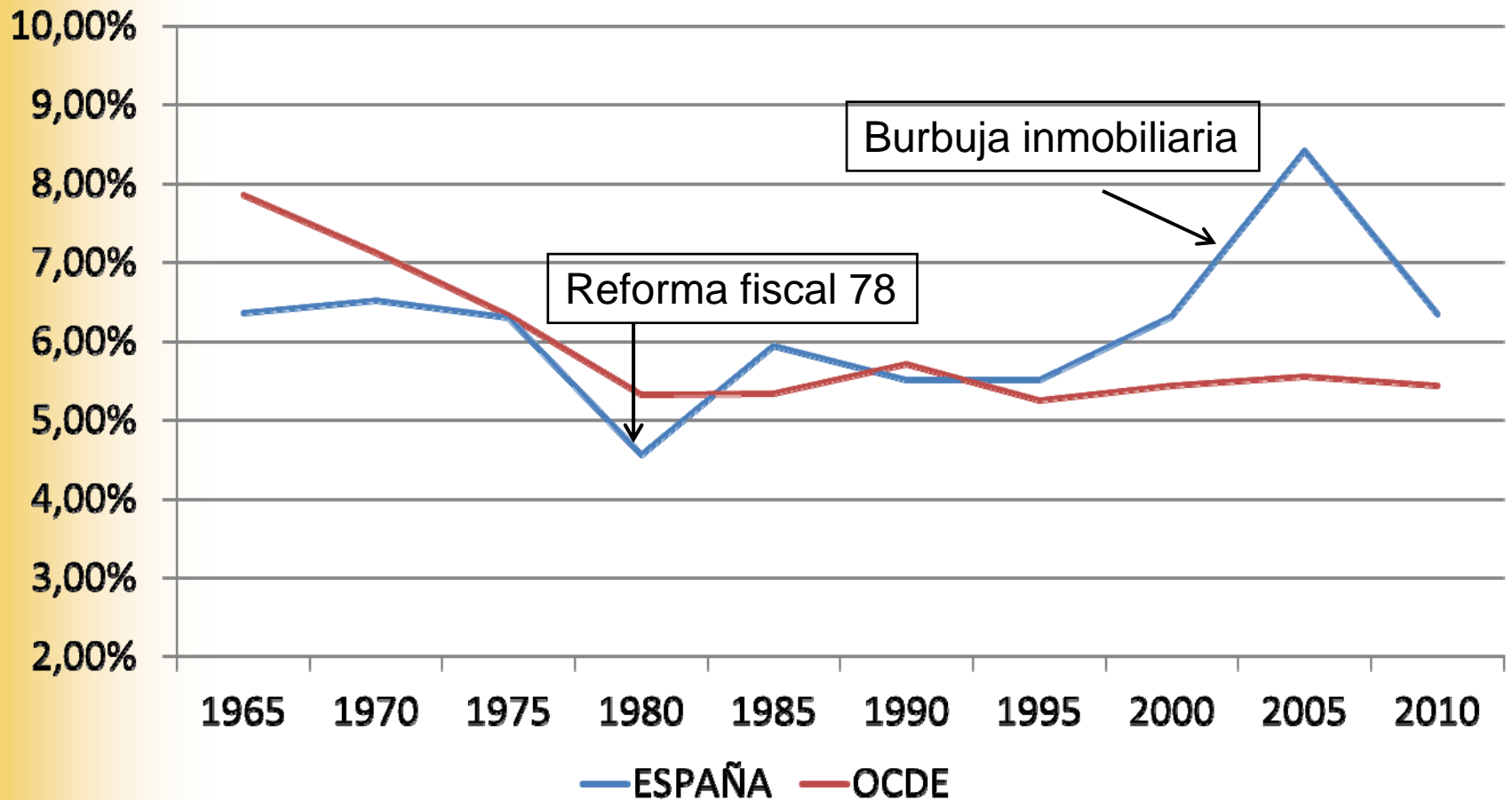
Objeto		Sistema Tributario Español
SOBRE LA PROPIEDAD	Generales	<i>Impuesto sobre Patrimonio</i>
	Parciales	<i>IBI, IVTM</i>
SOBRE LA TRANSMISIÓN	Lucrativa	<i>ISD</i>
	Onerosa	<i>ITPyAJD</i>
FISCALIDAD INMOBILIARIA	Directa	<i>IRPF, IIVTNU, IAE</i>
	Indirecta	<i>IVA, ITPyAJD, ICIO</i>

# Algunas notas de la tributación s/ la riqueza

- Una de las formas más **antiguas** de imposición que existen
- *“Historia de una decadencia”* (Fuentes Quintana, 1987)
- **Peso recaudatorio modesto** en comparación con renta y consumo
- Nivel y composición interna **heterogéneos** entre países
- Fundamento, existencia y diseño sometidos a continua **controversia**
- Papel relevante en un contexto de **descentralización fiscal**
- Menos afectada por el **Dº de la UE** que otros ámbitos de la imposición

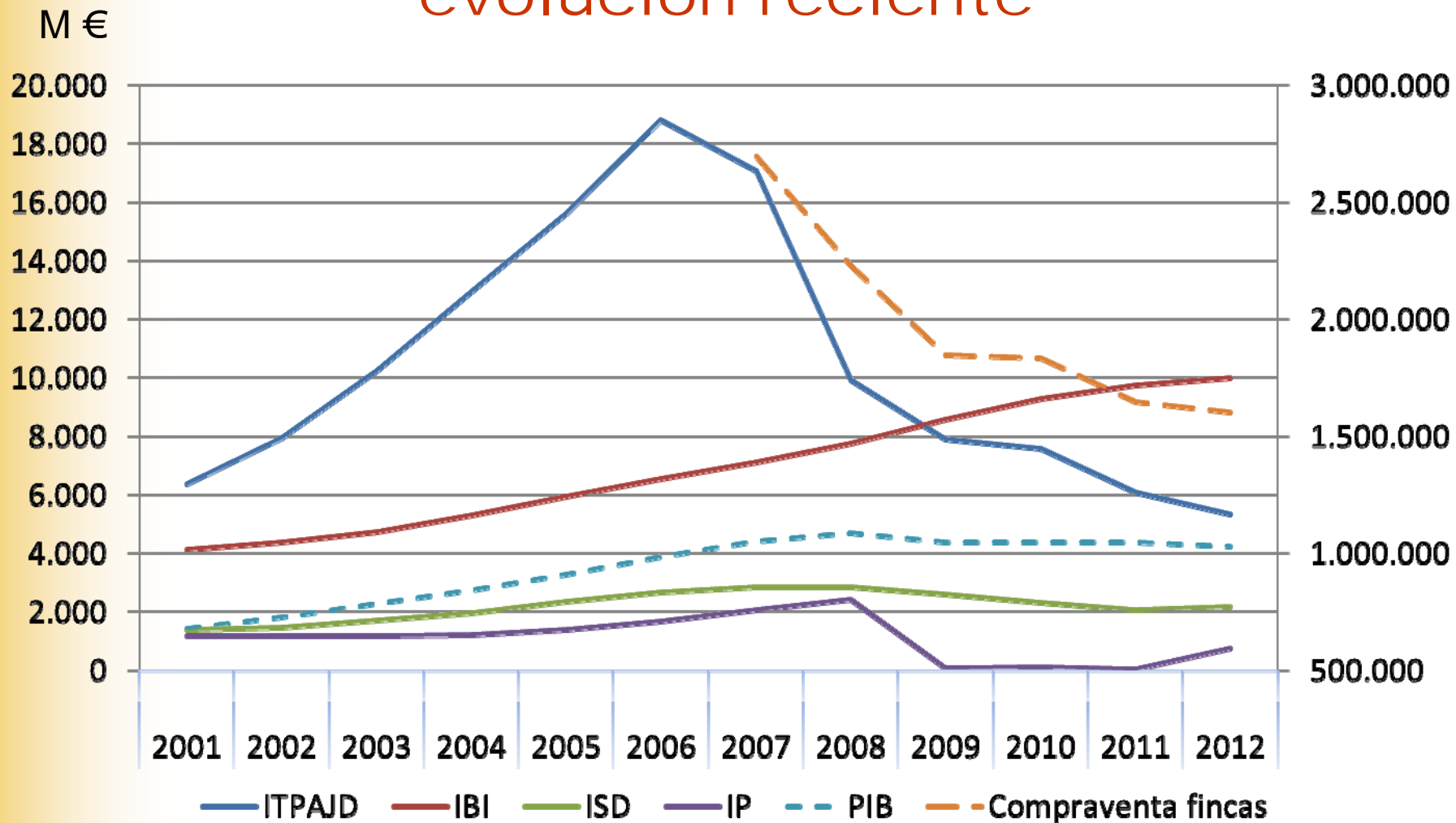
# Evolución España-OCDE

% Trib. riqueza / recaudación total



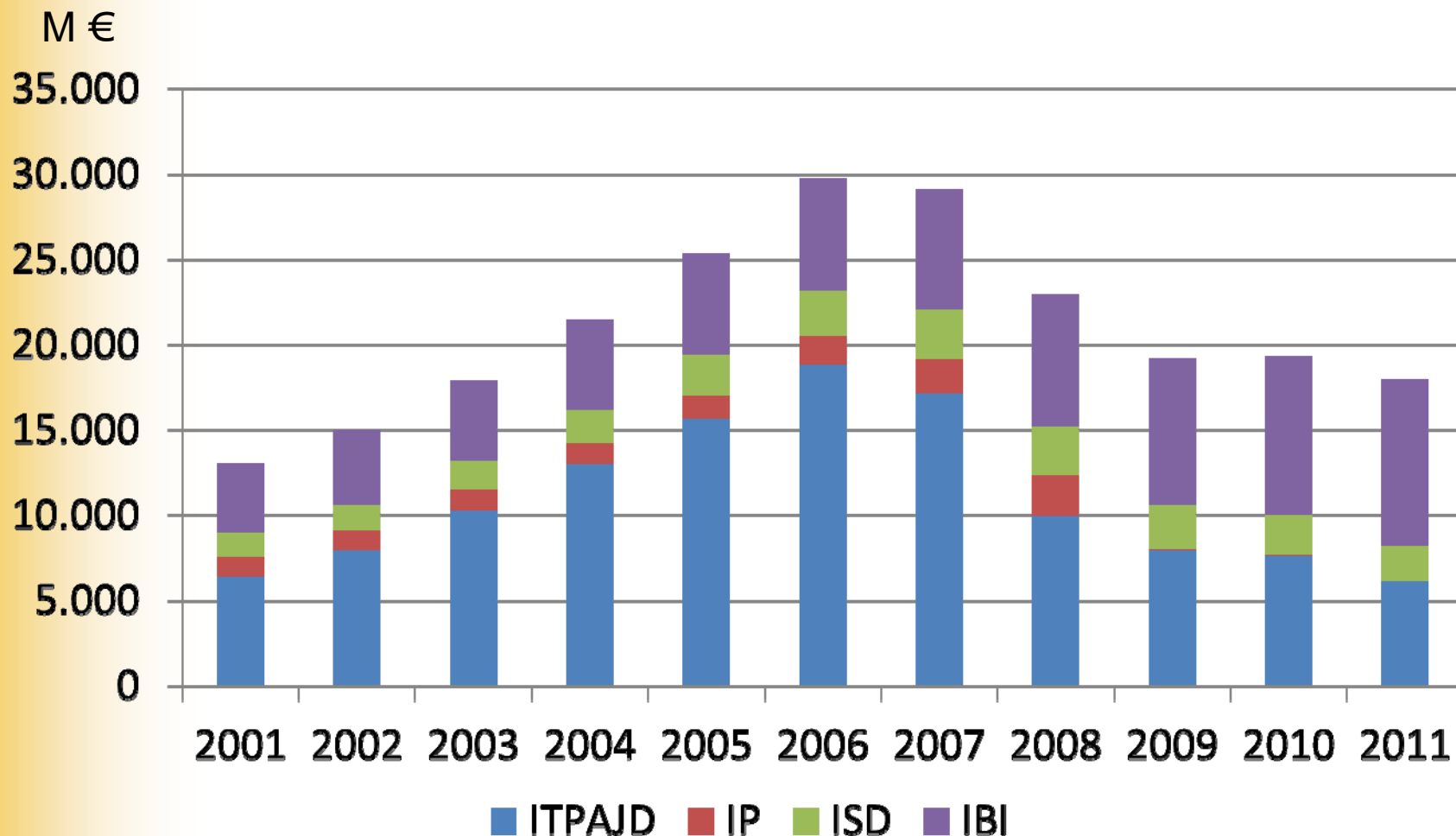
Fuente: OCDE Revenue Statistics 1965-2010

# Trib. de la riqueza en España: evolución reciente



Fuente: *BADESPE*

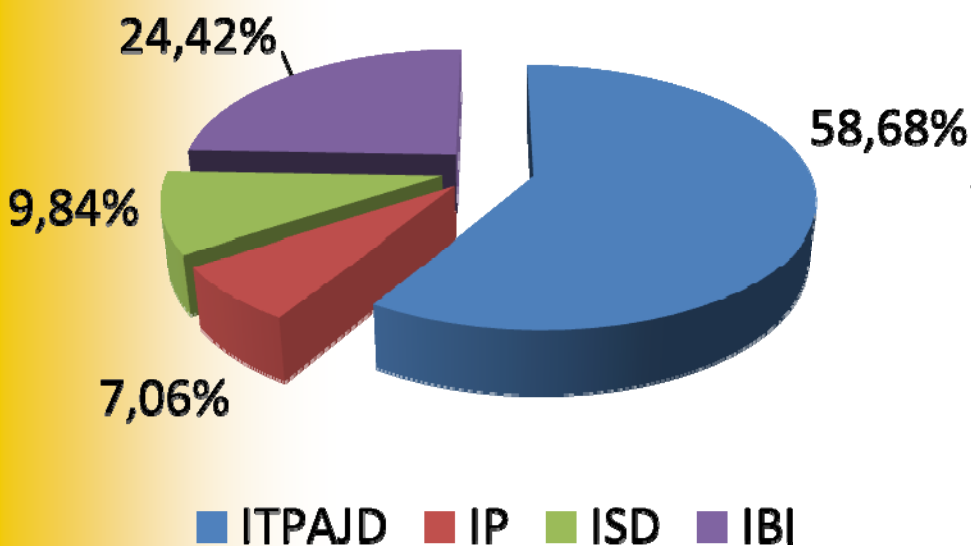
# Trib. de la riqueza en España: evolución del mix



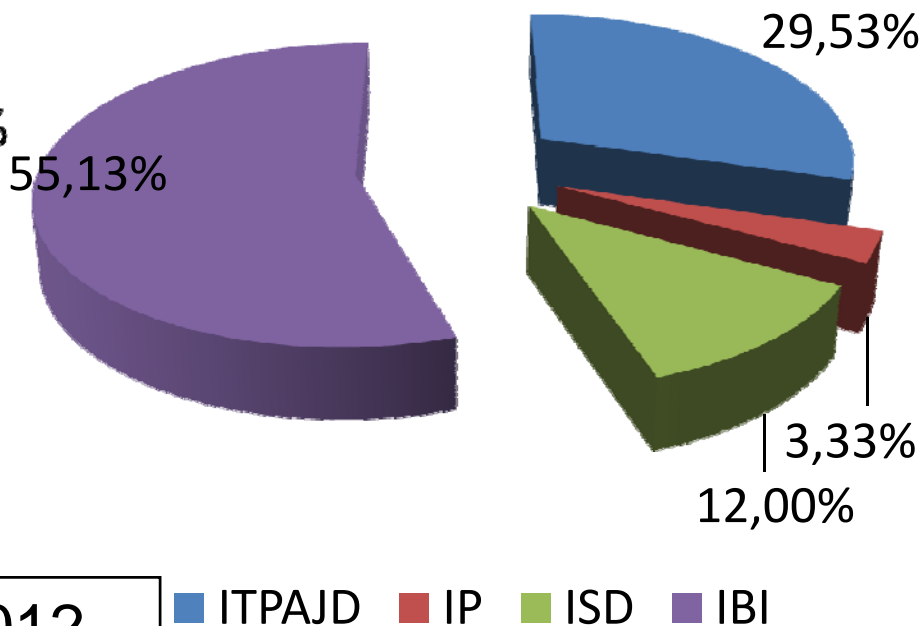
Fuente: *BADESPE*

# Trib. de la riqueza en España: cambio del mix

## Impuestos sobre la riqueza 2007



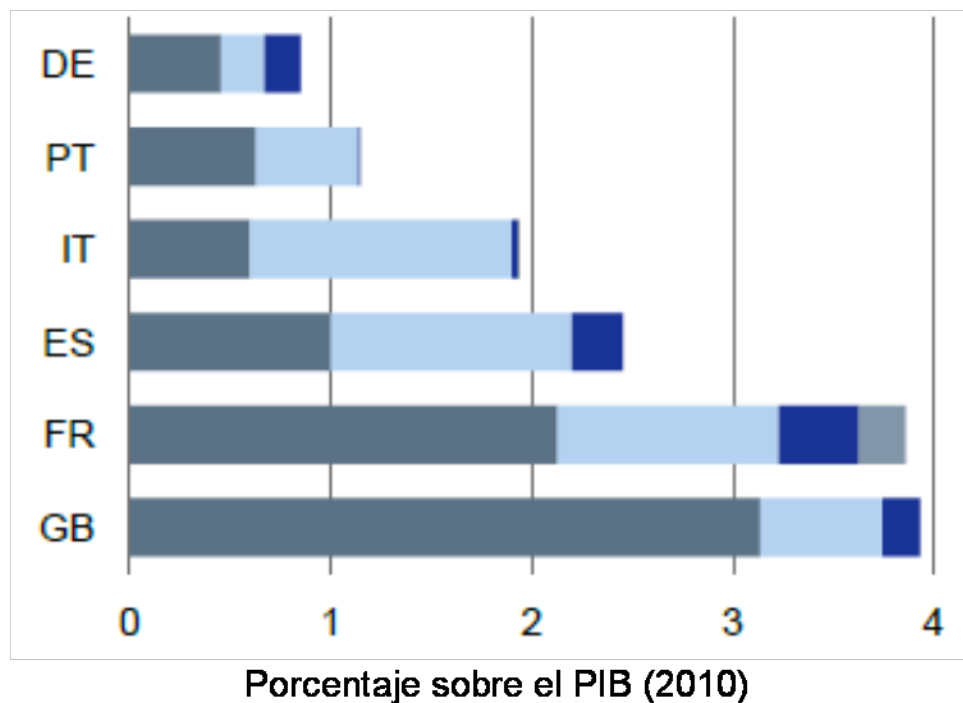
## Impuestos sobre la riqueza 2012



Fuente: BADESPE

	2007-2012
ITPAJD	60% → 30%
IBI	25% → 55%

# Tributación sobre la riqueza en UE



- Impuestos sobre la propiedad inmueble
- Impuestos sobre transacciones inmobiliarias
- Impuestos sobre sucesiones y donaciones
- Impuestos sobre el patrimonio

*Fuente: Deutsche Bank Research*

## *2. El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

---

# El ISD: fundamento

*“No veo nada objetable en fijar un límite a lo que cualquier persona puede adquirir por el mero favor de los demás, sin ningún ejercicio de sus facultades, y en exigir que, si desea aumentar su fortuna, trabaje para ello”*  
(J.STUART MILL)

*“Se considera ampliamente –y compartimos esa opinión– que la riqueza heredada es un objeto adecuado de un mayor gravamen por razones de equidad y de incentivos económicos. Se admite que el ciudadano que con su propio esfuerzo y empresa ha acumulado una fortuna merece un trato fiscal mejor que el ciudadano que es dueño de una propiedad similar simplemente como resultado de la fortuna al nacer; y gravar a aquel de forma más favorable que a este último desincentivará menos el esfuerzo y el espíritu de empresa”*  
(INFORME MEADE)

Una exposición completa en *“El ISD ¿un impuesto injusto?”*(NAVAU, 2009)

# El ISD: fundamento (Mirrlees Review)

- El principal argumento para gravar las transmisiones gratuitas de riqueza es el principio de **EQUIDAD** y la igualdad de oportunidades.
- En RU se observa gran **desigualdad** en la distribución de la riqueza que, además, va en aumento (Atkinson y Piketty, 2007).
  - Esto se aprecia también en el resto de países y en España (Alvaredo y Sáez, 2006). En España, 1% de la población → 20% de la riqueza (Durán y Esteller, 2010)
- Un ISD bien diseñado puede contribuir a **evitar la acumulación** excesiva de riqueza y su perpetuación intergeneracional.
  - La herencia es la principal fuente de desigualdad (Cagetti y De Nardi, 2008)
- Deben aceptarse ciertas distorsiones (EFICIENCIA) en pro de EQUIDAD.

# El ISD: recomendaciones Mirrlees

1. Aplicar un ISD en forma de impuesto **sobre las adquisiciones** por herencia y donación, frente al impuesto sobre el caudal relicto.
2. Gravar **todas las donaciones** recibidas por una persona a lo largo de su vida, con independencia de su origen
3. **Suprimir los beneficios fiscales existentes.**
4. Suavizar el **tipo de gravamen**, con un mínimo exento suficiente.
5. Gravar en todo caso la **“plusvalía del muerto”**.

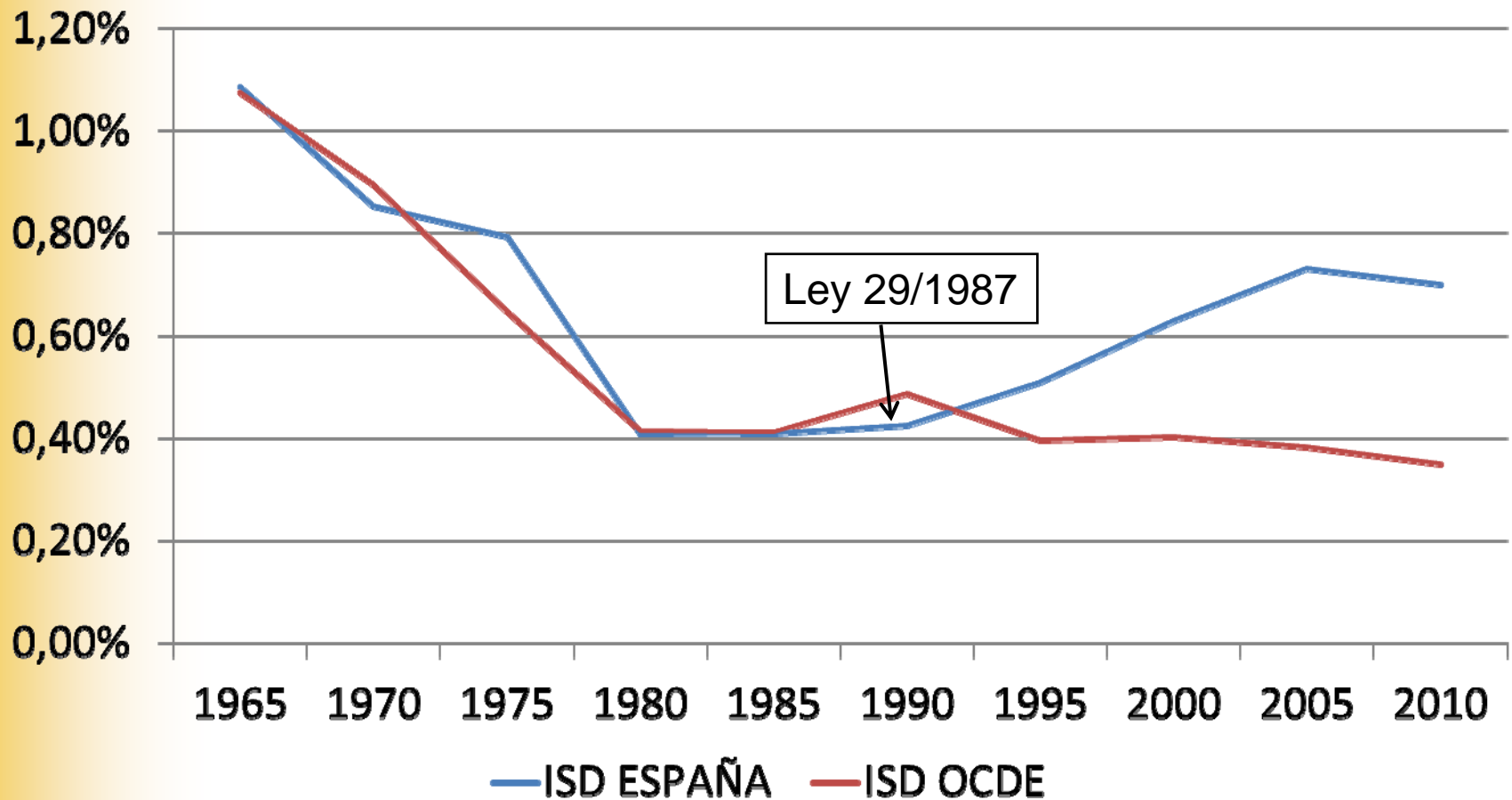
# El ISD: situación en España

- El ISD español recae sobre la hijuela y grava todas las donaciones.
- La base imponible está muy mermada por los múltiples beneficios fiscales: vivienda, empresa familiar (planificación)...
  - Tipos nominales altos y tipos efectivos muy bajos (7-8%)
- El impuesto recae fundamentalmente sobre la clase media → *impopular*
- La cesión a las CCAA ha dado lugar a:

"Carrera a la baja" + Legisl. compleja + Diferente tributación → *impopular*
- En España tampoco se grava la "plusvalía del muerto" desde 1991: probablemente se tuvo en cuenta en tarifa ISD Ley 29/1987

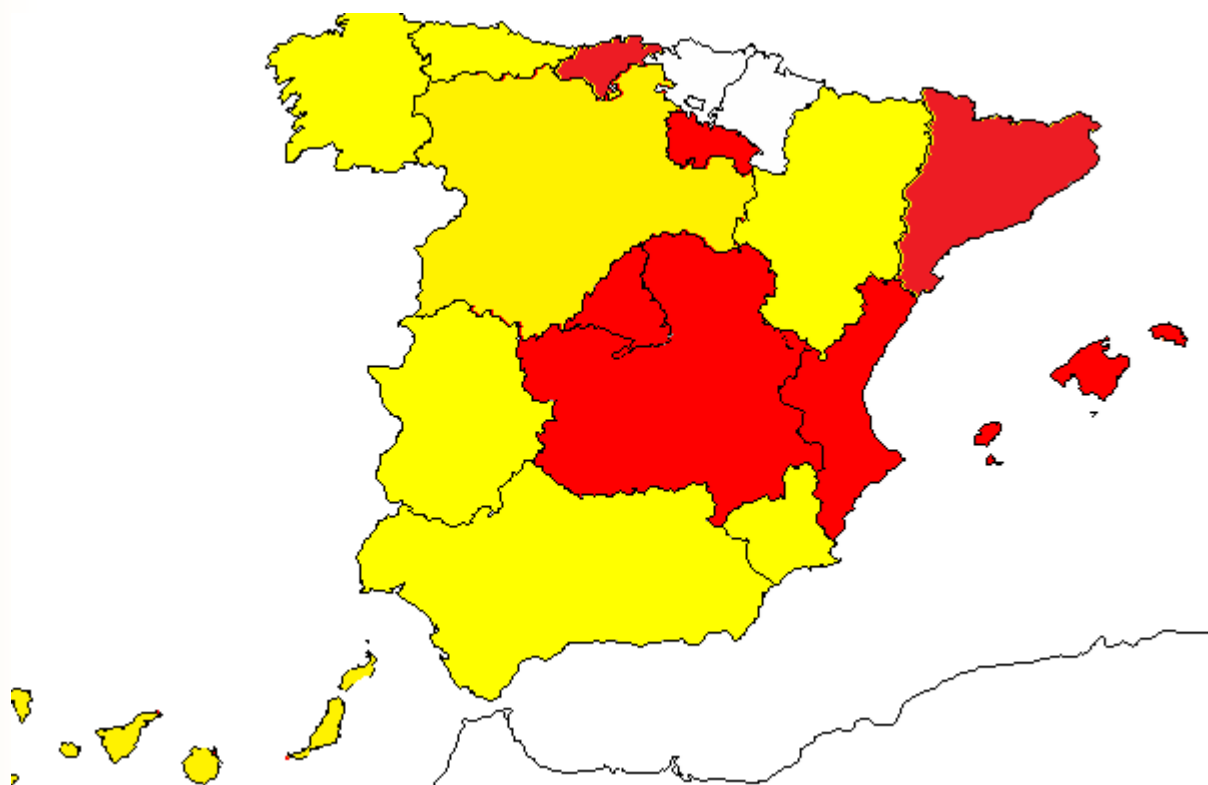
# Evolución España-OCDE

% ISD / recaudación total



Fuente: OCDE Revenue Statistics 1965-2010

# El Imp. sobre Sucesiones en las CCAA



 Desfiscaliz casi total (G.I y II)  Desfiscaliz. parcial (G.I y II)

# El ISD: aplicación del Informe en España

→ Mejora de la equidad subjetiva, objetiva y territorial

1. **Ampliar la base** para reducir las distorsiones (EFICIENCIA), revisando los beneficios fiscales (vivienda, empresa familiar...)
2. Elevar el **mínimo exento** para que grave a los más ricos (EQUIDAD).
3. **Simplificar los tipos de gravamen** (menos tramos, tipos más bajos).
4. Reducir las **diferencias entre CCAA** ¿suelo estatal? EQUIDAD TERRIT.
5. ¿Gravar en IRPF la “**plusvalía del muerto**” y resto de plusvalías?

# El ISD: problemas de la reforma

- Necesidad de consenso con las CCAA. *¿Quién asume el coste político?*
- Las posiciones de los partidos y de las CCAA son distantes.
- Empresa familiar.
- Necesidad de gran esfuerzo pedagógico: reequilibrio del impuesto.
- Previsible oposición a que se grave la “plusvalía del muerto”
- La reforma no debería plantear problemas con el Derecho de la UE, siempre que se aborde correctamente la cuestión transfronteriza.

### *3. El Impuesto sobre el Patrimonio y Fiscalidad Inmobiliaria*

---

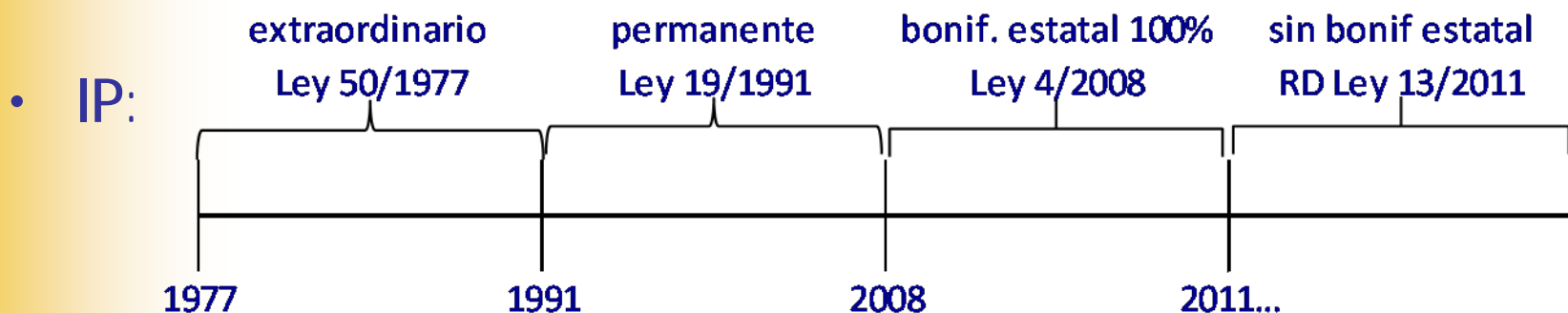
# IP y fiscalidad inmobiliaria: recomendaciones

- El Informe no considera justificados:
  - ni un **tributo periódico** sobre el conjunto de la riqueza (IP)
  - ni un impuesto sobre **transacciones inmobiliarias** (ITPyAJD)
- En cambio, la riqueza inmobiliaria y, en concreto, el **terreno**, es un objeto idóneo de tributación, al ser un factor inmóvil (**EFICIENCIA**).
- En inm. empresariales no se debe gravar la **construcción** (**EFICIENCIA**).
- Las **viviendas** deben gravarse en sus dos dimensiones:
  - como bien de **consumo** duradero
  - como activo en que se materializa el **ahorro del propietario**

# Fisc. Inmobil.: recomendaciones Mirrlees

1. Para inm. **empresariales**, un impuesto que grave sobre todo el **terreno**.
2. Para **viviendas**, un impuesto sobre el valor de **terreno + construcción**:  
*Housing services tax* → sustituir el IVA por un impuesto periódico s/ valor de consumo
3. En el caso de viviendas arrendadas, el propietario solo debe tributar por la **renta** cuando esta exceda de la rentabilidad normal de mercado.  
Idealmente, habría que extender este régimen a la **vivienda en propiedad** (difícil).
4. La **plusvalía** por la venta de viviendas debe gravarse en todo caso.
5. Suprimir el *stamp duty land tax* (ITPyAJD). En RU no hay IP.

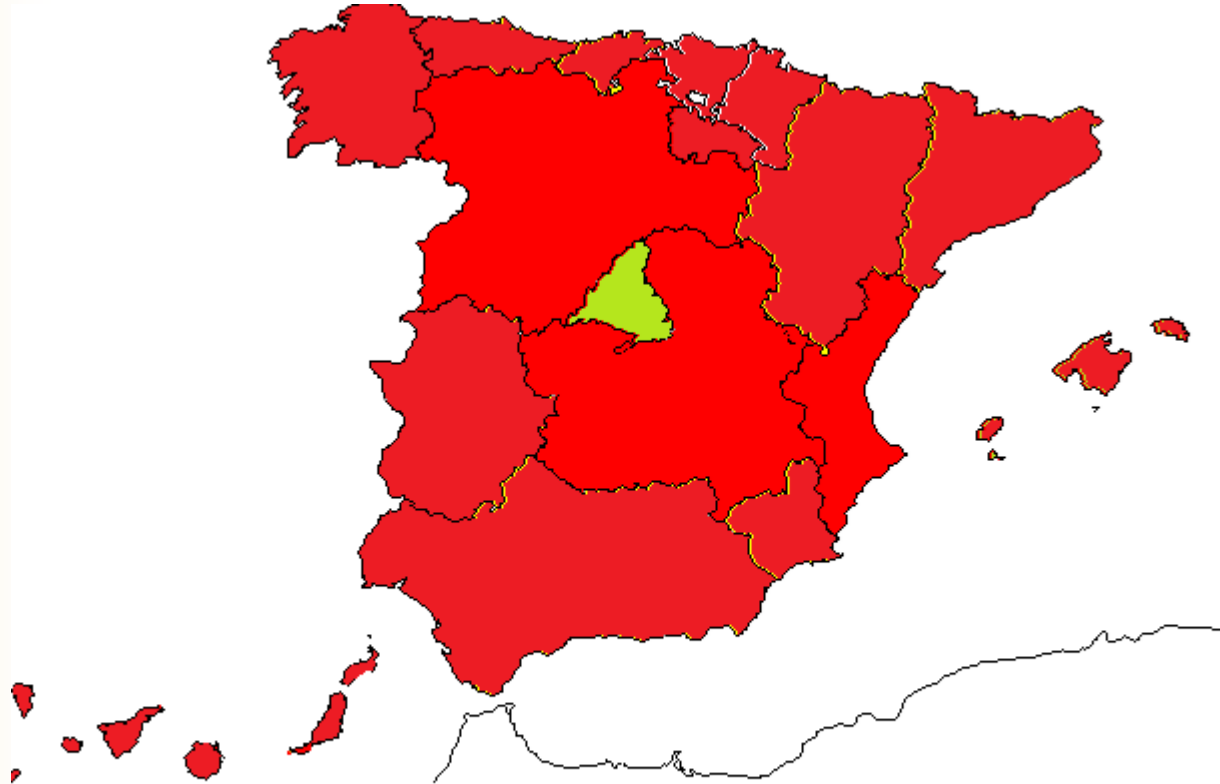
# IP y fiscalidad inmobiliaria en España



↳ Diferencias CCAA

- IBI grava todo inmueble (terreno + construcción) de viviendas y locales
- IAE grava adicionalmente los locales de negocio.
- Otros impuestos sobre inmuebles:
  - IIVTNU
  - ICIO

## CC.AA. con gravamen en el IP



Con gravamen



Sin gravamen

# Fiscalidad inmobiliaria en España

- **IRPF** de la vivienda:

ADQUISICIÓN: eliminación de la deducción estatal por vivienda

EXPLOTACIÓN:

- Arrendada: **sí tributa** (pero con importantes BF para a<sup>or</sup> y a<sup>io</sup>)
- En propiedad:
  - **no tributa** la vivienda habitual
  - **sí tributan** las segundas viviendas (imputación de rentas)

VENTA: viv.habitual **ganancia exenta** si hay reinversión.

- En **fiscalidad indirecta** las transmisiones de **viviendas** tributan en:
  - **IVA + AJD** (nuevas) 10% + 1-1,5%
  - **ITP** (usadas): 7-10%

# IP y Fisc. Inmobil.: aplicación del Informe

## 1. ¿Suprimir el IP?

### *Argumentos a favor*

- Función censal
- Equidad
- ¿Eficiencia?

### *Argumentos en contra*

- Su función censal se ha visto superada
- Escasa eficacia redistributiva
- Castiga el ahorro

→ En la actual situación, el IP puede jugar un cierto papel. Mínimo estatal.

2. Aumentar el **IBI** , centrándose en el terreno
3. Reducir / suprimir **IAE** aplicable a los locales
4. Reducir / suprimir el **IIVTNU**

# Fisc. inmobiliaria: aplicación del Informe

1. Mantener/ reducir progresivamente el **ITPAJD**. Articulación con IVA.
  - La eliminación del AJD de las viviendas nuevas sería positivo para la neutralidad
2. La propuesta de un *Housing services tax* periódico que sustituya al **IVA** de la vivienda nueva no es compatible con el Derecho de la UE.
3. Aplicar la *Rate of return allowance* sobre el rendimiento en el IRPF es complejo. Supeditado a la opción o no por este sistema en general.
4. Gravar las **plusvalías por la venta** de vivienda habitual es lo más razonable desde una perspectiva de neutralidad y eficiencia.

# Problemas de la reforma

- El **IP** se podría mantener pero hay que abordar diferencias entre CCAA
- Un gran incremento del **IBI** en España parece difícil, incluso aunque sea a cambio de reducción en el **ITPAJD** y otros impuestos (IIVTNU...).
- Incidencia en los **sistemas de financiación autonómico y local** → se podrían articular los correspondientes mecanismos de transferencias
- El paso de impuestos periódicos más altos a cambio de impuestos instantáneos más bajos: ganadores y perdedores → **gradualidad**.
- La sustitución **IVA** por un mayor IBI choca con el Dº de la UE

# Problemas de la reforma

- La aplicación de un mayor IBI al **terreno** que a la construcción parece factible, en principio, al existir valoraciones catastrales diferenciadas  
→ Ganadores y perdedores (gradualidad).
- La introducción del *Rate of return allowance* sería más fácil para la vivienda arrendada
  - En todo caso necesaria revisión de beneficios fiscales al arrendamiento
  - Articulación con política de vivienda
- La tributación de las ganancias por la venta de la **vivienda habitual** sería necesaria, pero impopular.

# Conclusiones

→ La tributación s/la riqueza SÍ tiene un papel en un sist. trib. óptimo

- ISD: *mantener*, pero con importantes reformas
- IP: *mantener?* valorando la actual situación presupuestaria
- IBI: *incrementar* gradualmente, particularmente s/ terrenos
- Resto trib. locales s/ inmuebles (IAE, IIVTNU, ICIO...): *reducir/suprimir*
- ITPyAJD: *reducir* gradualmente (*suprimir* AJD vivienda nueva)
- IVA vivienda: *mantener* (UE), estabilizando los tipos de gravamen
- IRPF vivienda: *adecuar* a principio neutralidad

*¡Muchas gracias!*

José María Utande San Juan