

Te pagamos los gastos del cambio:  
 cancelación, notaría, registro y gestoría  
RRE nº 3063/09  
\*TAE 1,73% **Banesto.com**  
LOW COST BANKING



**Nuevo Nokia N97 Mini**

1 Juego Java | 25€ de música | Navegación GPS peatonal de por vida

Pantalla multitáctil  
Teclado completo  
3G y Wi-Fi  
8GB

Disponibles en:

499 € [Comprar >>](#)

**pisos.com** BETA | **Actualidad Inmobiliaria**

[Date de alta GRATIS](#) | [Entra](#) | [Acceso profesionales](#)

- [Noticias](#)
- [Vivienda](#) | [Estadísticas](#) | [Alquiler](#) | [Local](#) | [Hipotecas](#) | [Más actualidad](#)
- [Reportajes](#)
- [Entrevistas](#)
- [Opinión](#)
- [Blogs](#)
- [Guías](#)
- [Ayudas a la vivienda](#)

Buscar noticias...



### Viviendas en Venta



- |                             |                               |                              |                                    |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| • <a href="#">A Coruña</a>  | • <a href="#">Cantabria</a>   | • <a href="#">La Rioja</a>   | • <a href="#">Salamanca</a>        |
| • <a href="#">Álava</a>     | • <a href="#">Castellón</a>   | • <a href="#">Las Palmas</a> | • <a href="#">S.C. de Tenerife</a> |
| • <a href="#">Albacete</a>  | • <a href="#">Ceuta</a>       | • <a href="#">León</a>       | • <a href="#">Segovia</a>          |
| • <a href="#">Alicante</a>  | • <a href="#">Ciudad Real</a> | • <a href="#">Lleida</a>     | • <a href="#">Sevilla</a>          |
| • <a href="#">Almería</a>   | • <a href="#">Córdoba</a>     | • <a href="#">Lugo</a>       | • <a href="#">Soria</a>            |
| • <a href="#">Andorra</a>   | • <a href="#">Cuenca</a>      | • <a href="#">Madrid</a>     | • <a href="#">Tarragona</a>        |
| • <a href="#">Asturias</a>  | • <a href="#">Girona</a>      | • <a href="#">Málaga</a>     | • <a href="#">Teruel</a>           |
| • <a href="#">Ávila</a>     | • <a href="#">Granada</a>     | • <a href="#">Melilla</a>    | • <a href="#">Toledo</a>           |
| • <a href="#">Badajoz</a>   | • <a href="#">Guadalajara</a> | • <a href="#">Murcia</a>     | • <a href="#">Valencia</a>         |
| • <a href="#">Balears</a>   | • <a href="#">Guipúzcoa</a>   | • <a href="#">Navarra</a>    | • <a href="#">Valladolid</a>       |
| • <a href="#">Barcelona</a> | • <a href="#">Huelva</a>      | • <a href="#">Ourense</a>    | • <a href="#">Vizcaya</a>          |
| • <a href="#">Burgos</a>    | • <a href="#">Huesca</a>      | • <a href="#">Palencia</a>   | • <a href="#">Zamora</a>           |
| • <a href="#">Cáceres</a>   | • <a href="#">Jaén</a>        | • <a href="#">Pontevedra</a> | • <a href="#">Zaragoza</a>         |
| • <a href="#">Cádiz</a>     |                               |                              |                                    |

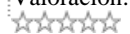
- [Obra Nueva](#)
- [Viviendas en Venta](#)
- [Viviendas en Alquiler](#)
- [Terrenos](#)
- [Locales y Oficinas](#)
- [Naves](#)
- [Parking](#)

### REPORTAJES

#### [La Ley de Economía Sostenible a examen](#)

Tras la presentación de las nuevas medidas de la nueva ley de Economía Sostenible (LES), la rehabilitación y el alquiler se dibujan como las apuestas firmes del Ejecutivo para revitalizar el mercado de la vivienda. Pero, ¿de qué manera concreta facilitará el despegue del sector? ¿Proporcionará una salida real a la crisis actual?

21 de Diciembre, 2009

Valoración:  
  
 0 (0 votos)

Sin comentarios



**C. GARCÍA-PANDO** - La nueva Ley de Economía Sostenible (LES) anunciada por el Gobierno quiere reestructurar el vapuleado mercado del 'ladrillo' con el objetivo de redireccionarlo hacia nuevas líneas de mercado y acabar para siempre con las condiciones que provocaron la **burbuja inmobiliaria**.

El excedente de viviendas sin vender es uno de los mayores escollos que impiden despegar al sector inmobiliario. Las medidas propuestas para el próximo periodo 2010-2012 van dirigidas a promover dos sectores en detrimento de la obra nueva: la [rehabilitación](#) y el alquiler, así como potenciar la [sostenibilidad](#).

## Rehabilitación como alternativa

La LES plantea favorecer las condiciones fiscales, como reducir el IVA y aplicar una deducción en el IRPF del 10%, a todos los españoles que decidan realizar reformas encaminadas a mejorar la eficiencia energética, el ahorro del agua y la accesibilidad. Desde Foro Consultores, ven como una “buena alternativa” la rehabilitación, pues aseguran que existen más de **5,5 millones de viviendas obsoletas** y varios millones de metros cuadrados de oficinas que necesitan reformarse.

No obstante, “la rehabilitación no es la panacea para salir de la crisis y únicamente ayudará a paliar la **pérdida de puestos de trabajo** en el sector”, señala su consejero delegado Luis Corral, pues aun reabsorbiendo una buena parte de los parados, lo más probable es que la rehabilitación no pueda suponer una fuente de empleo equiparable a la que ha supuesto la construcción.

Estas ventajas impositivas suponen una nueva línea de fomento de la actividad inmobiliaria, pero para algunos expertos son insuficientes. “No se debe sobrestimar el papel de los **incentivos fiscales**, puesto que tienen una potencialidad limitada”, afirma Javier Martín, profesor de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Complutense y socio director de F&J Martín Abogados.

Carlos Ruiz, experto en el sector inmobiliario y gerente de Arrenta, aporta que para potenciar verdaderamente el crecimiento de esta actividad “se debería ampliar la **aplicación del IVA reducido** (7% en lugar de 16%) a todos los trabajos de rehabilitación y reparación de inmuebles, siguiendo también aquí el ejemplo de otros países europeos, y no limitarlo a las instalaciones de suministros, rehabilitación energética y mejora de accesibilidad”. Tal y como señala el especialista, no se deberían favorecer sólo aspectos tan limitados, ya que así no se acabará de impulsar de forma efectiva este mercado.

## El alquiler, ¿la salida estrella anticrisis?

Las herramientas para el impulso del alquiler van bien encaminadas, pero algunas de ellas no acaban de convencer a algunos especialistas. La medida que todos los expertos aprueban es la aplicación de un 10% más de reducción en la declaración de la renta (se reducirá un 60% en vez de un 50%).

Sin embargo, la normativa que ampliará la exención de pago al 100% a los propietarios que alquilen la vivienda a las personas con **menos de 30 años**, deja insatisfecho a más de uno. Aunque la consideran positiva porque promueve que las rentas más bajas alquilen, se ha reducido la edad máxima de los inquilinos, que antes llegaba a los 35 años.

Desde Arrenta argumentan que en un país como España -donde la **edad media para independizarse** ronda los 30 años según Eurostat-, “habrá un porcentaje alto de familias que, ante la imposibilidad de comprar una vivienda, opten por el alquiler y sin embargo, no se fomente a los propietarios para que les ofrezcan viviendas arrendadas”.

Otra medida ampliará a partir de 2011 la **deducción del 10,05%** a los inquilinos con las rentas inferiores a 17.707,20 euros al año, pero acortará los plazos para aplicar este beneficio, pues cuando la renta llegue a 24.107,20 euros, esta deducción desaparecerá.

Así pues, favorecerá a las **rentas inferiores**, pero no impulsará el alquiler en su conjunto. Desde Foro Consultores, opinan que el porcentaje de las deducciones “es escaso, debería ser similar a los baremos que se utilizan para acceder a las viviendas de protección oficial”.

## Adiós a la deducción por compra de vivienda

El anuncio que ha provocado más polémica de la nueva LES, ha sido la eliminación de la deducción por la compra de vivienda habitual. Con esta medida, el Gobierno tiene la intención de que las personas se apresuren a **comprar ahora** y que a largo plazo se potencie el alquiler.

El profesor Javier Martín está de acuerdo con esta estrategia, ya que la supresión de la deducción por adquisición de vivienda “reconoce explícitamente que ha sido uno de los factores determinantes que provocaron la burbuja inmobiliaria”. Asimismo, ha añadido que “el efecto anuncio del anteproyecto incentivará la compra de viviendas en un momento tan delicado para el sector”.



Una normativa para salir de la crisis.



Dos serán los sectores más beneficiados: la rehabilitación y el alquiler.

### Palabras clave

[Alquiler](#), [deducciones](#), [Ley de Economía Sostenible](#), [rehabilitación](#), [sostenibilidad](#)...

Desde Foro Consultores, también está conformes y argumentan que “las deducciones deberían desaparecer para que nuestra estructura económica no dependa tanto del ‘ladrillo’”, pues la **revalorización excesiva** del precio de la vivienda es lo que nos ha conducido a crisis.

**ENVÍA TU COMENTARIO**

Tu comentario:

Nombre:\*

E-mail:\*

Acepto la [cláusula de privacidad](#)

**Enviar comentario**

**Blogs destacados**



[El ablogado](#) El arbitraje en los arrendamientos. Sí, pero...



[Consumidores en acción](#) Préstamos y créditos hipotecarios



[Tecnologías del hábitat](#) Interfaces de usuario (II)

**¿Quieres ver más blogs?**

Publicidad

**RSS/Recibe nuestras noticias**

Selecciona el tipo de noticias que desees:

**Todas las noticias**

**Por secciones**

**Encuestas / Da tu opinión**



¿Ha llegado el momento de comprar una vivienda?

- Sí, creo que los precios no bajarán mucho más.
- No, aún queda margen para más descuentos.
- Todo depende de la flexibilidad hipotecaria.



**Votar**

**Índices de referencia hipotecaria**

ÍNDICE

**NOVIEMBRE** ▾  
[ENERO](#) [FEBRERO](#) [MARZO](#) [ABRIL](#)  
[MAYO](#) [JUNIO](#) [JULIO](#) [AGOSTO](#)

**2009** ▾  
[2007](#) [2008](#) [2009](#)