

COMPENSACIÓN DE INCENTIVOS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN LA REFORMA DEL IRPF DE 1999*

JORGE ONRUBIA FERNÁNDEZ

Instituto de Estudios Fiscales y Universidad Complutense de Madrid

DESIDERIO ROMERO JORDÁN

Instituto de Estudios Fiscales y Universidad Rey Juan Carlos

JOSÉ FÉLIX SANZ SANZ

Instituto de Estudios Fiscales y Universidad Complutense de Madrid

La reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 40/1998) ha venido acompañada de un mecanismo de compensación destinado a cubrir la posible pérdida de incentivos por adquisición de vivienda habitual. La norma define un “incentivo teórico” que habría recibido un contribuyente con la anterior legislación, compensándole si con la nueva resultase perjudicado. En este trabajo se analiza, a través del concepto de ahorro fiscal marginal, este mecanismo compensatorio. A la vista de los resultados, se propone una posible corrección del mismo. Por último, se analiza, desde una perspectiva de planificación fiscal, la alternativa de anticipar la amortización del préstamo que financie la adquisición de la vivienda.

Palabras clave: incentivos fiscales a la vivienda habitual, ahorro fiscal marginal, IRPF.

Clasificación JEL: H22, H24, H31.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas regulado en la Ley 40/98 de 9 de diciembre, vigente desde el 1 de enero de 1999, ha modificado el tratamiento fiscal concedido a la vivienda habitual. Este cambio afecta a aquellos individuos que, habiendo adquirido su vivienda habitual con la normativa derogada, se ven ahora sometidos a la nueva Ley. En relación con este hecho, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 40/98, con el propósito de corregir el tratamiento fiscal menos favorable de quienes adquirieron su vi-

(*) Una versión previa de este trabajo fue presentada en el IX Encuentro de Economía Pública, celebrado en la Universidad de Vigo los días 7 y 8 de febrero de 2002. Agradecemos a Miguel Ángel López García y a Félix Domínguez Barrero los comentarios realizados a versiones previas del mismo. Igualmente agradecemos los comentarios realizados por dos evaluadores anónimos que

vienda habitual con la antigua norma, prevé la implantación de un sistema de compensación¹. No obstante, la citada Ley no se pronunciaba sobre el modo de articular dicho mecanismo, facultando a la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año para establecer el procedimiento y condiciones para la percepción de tales compensaciones económicas.

Sobre esta cuestión, en Onrubia y Sanz (1999) se adelantaban dos enfoques alternativos para instrumentar el mecanismo de compensación. En primer lugar, el reconocimiento de una “compensación global” por el valor actual del diferencial de ahorro fiscal asociado a las cantidades adeudadas en el momento de entrada en vigor de la nueva Ley. En segundo lugar, una “compensación instantánea” en cada ejercicio fiscal, por el diferencial de ahorro fiscal generado en ese año al sustituirse una normativa por otra. El legislador optó por esta segunda opción, que se ha venido aplicando ininterrumpidamente desde 1999.

El trabajo que se presenta tiene por objeto evaluar el sistema de compensación vigente, contrastándolo con la alternativa considerada en Onrubia y Sanz (1999). La metodología seguida se basa en la comparación homogénea de los ahorros fiscales marginales generados por ambas alternativas. El análisis se centra en la perspectiva financiera de estas ayudas desde la óptica del contribuyente². Por lo que respecta al enfoque temporal, la naturaleza del mecanismo estudiado nos ha llevado a seguir una aproximación limitada al ejercicio fiscal en el que se aplica la compensación. Debe aclararse que el presente trabajo no pretende ofrecer una valoración global de la política de vivienda ni del régimen de ayudas fiscales existente en España³.

El trabajo se estructura de la siguiente forma. En la sección primera se analiza el sistema de compensación recogido en la normativa. En la sección segunda se propone una alternativa al sistema de compensación aprobado. En la tercera sección, se incluye una valoración del mecanismo de compensación desde la perspectiva de la planificación fiscal. Finalmente, se ofrecen las conclusiones del trabajo.

han permitido mejorar el contenido de este trabajo. Ha de aplicarse la habitual fórmula de exoneración de responsabilidad. Jorge Onrubia y José Félix Sanz agradecen la financiación recibida del proyecto de investigación BEC2003-01831, del Plan Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica 2000-2003 (Ministerio de Ciencia y Tecnología). Desiderio Romero agradece la financiación recibida del Proyecto de Investigación SEC2001-0746.

(1) Para acceder a esta compensación, la Ley estableció como fecha límite de adquisición de la vivienda el 4 de mayo de 1998 (fecha de inicio del trámite parlamentario de aprobación de la Ley 40/98).

(2) Véase por ejemplo Domínguez Barrero y López Laborda (2001).

(3) Los trabajos, entre otros, de López García (1996, 1997, 2001a y 2001b) y Sanromán (2001) afrontan con gran solvencia, tanto teórica como empírica, el análisis más global de la política de vivienda en España, así como de la utilización específica de ayudas fiscales. En González-Páramo y Onrubia (1992) se revisan los distintos argumentos que explican el porqué de la intervención del sector público en el mercado de la vivienda, incluidas algunas razones de cálculo político, importantes a la hora de comprender la permanencia en el tiempo de algunas de estas ayudas. Por su parte, Pérez y Romero (2003) analizan, con un enfoque dinámico, el papel que la liquidez y los incentivos fiscales existentes en el IRPF tienen en la demanda de vivienda habitual –compra y alquiler–.

1. EL MECANISMO DE COMPENSACIÓN APROBADO

1.1. Descripción del sistema

La compensación fiscal (CF^*) aplicable a la pérdida de incentivos por adquisición de vivienda habitual se regula en la Ley 40/98 de IRPF. Su cuantía se determina como diferencia, siempre que ésta sea positiva, de dos variables: a) el “incentivo teórico” (IT^*) asociado al tratamiento que dicho activo tendría en el antiguo IRPF (Ley 18/91); y b) el importe del incentivo fiscal vigente para este activo en la Ley 40/98 (DV^*).

La cuantía de la compensación reconocida por unidad monetaria invertida es:

$$CF^* = IT^* - DV^* > 0 \quad [1]$$

donde el asterisco indica que la variable está normalizada en términos del valor de mercado (valor de la inversión). Por tanto, CF^* mide la cuantía de la compensación devengada por unidad monetaria marginal invertida en la compra de dichos activos⁴.

El “incentivo teórico” (IT^*) al que se refiere la norma de compensación se define en la expresión [2]. Éste recoge dos componentes: el primero nos informa del tratamiento fiscal que opera en la base del impuesto. Es decir, la deducibilidad de intereses de la financiación y pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), y el rendimiento imputado en la Ley 18/91 a la vivienda habitual. El segundo componente recoge la deducción en cuota por cantidades destinadas a la compra de vivienda habitual distintas al pago de intereses.

$$IT^* = t_m [\hat{I}^* + (\beta - \alpha') \cdot V_c^*] + t_d \cdot \hat{K}^* \quad [2]$$

donde,

t_m : tipo medio de gravamen, resultado de sumar los tipos medios nominales estatal y autonómico obtenidos, respectivamente, como cociente de las cuotas íntegras estatal y autonómica entre la base liquidable empleada para su cálculo.

t_d : tipo de deducción en la cuota (15%) por cantidades satisfechas en la adquisición de vivienda distinta de intereses (Ley 18/1991).

V_c^* : valor catastral.

α' : tipo de rendimiento imputado sobre el valor catastral de la vivienda habitual contemplado en la Ley 18/1991 (el 2% como tipo general, aunque para valores catastrales revisados con posterioridad a 1994 el tipo se reduce al 1,1%).

(4) El planteamiento seguido en la literatura existente sobre fiscalidad marginal efectiva, en el que se encuadra el presente trabajo, es el cálculo de ingresos, costes o rentabilidades en términos de unidad monetaria marginal invertida. Éste es el caso del valor de mercado de la vivienda. Véanse, a tal efecto, los trabajos de Jorgenson (1963), Hall y Jorgenson (1967) y King y Fullerton (1983), así como su profusa aplicación. En este sentido, pueden destacarse trabajos aplicados al caso español que emplean este mismo enfoque, como por ejemplo los referidos a inversión en activos financieros [González-Páramo (1991), Domínguez y Carrasco (2000) y González-Páramo y Badenes (2000)], inversión en vivienda [Onrubia y Sanz (1999), Sanz (2000) y López García (2001b)] o fiscalidad del factor trabajo [González-Páramo y Sanz (1994) y Romero y Sanz (2001)].

β : tipo impositivo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

\hat{I}^* : intereses pagados en la adquisición de la vivienda habitual.

A^* : límite legal de deducción de intereses (4.808,10 euros en tributación individual y 6.010,12 euros en conjunta).

\hat{K}^* : cantidades satisfechas por adquisición de la vivienda habitual –distinta de los intereses– sometidas al límite legal establecido por la norma de compensación. Este límite se fija en el 30% de la base liquidable del ejercicio fiscal de aplicación de la compensación incrementada en las cuantías correspondientes a los mínimos personal y familiar del declarante.

BL^* : base liquidable definida según la normativa del IRPF actualmente vigente (Ley 40/1998).

MP^* : mínimo personal compensado en la normativa actual del IRPF.

MF^* : mínimo familiar contemplado en la normativa vigente del IRPF.

En la definición de IT^* han de observarse los siguientes límites legales:

$$\hat{I}^* \leq A^*, \quad \hat{K}^* \leq 0,30 \cdot (BL^* + MP^* + MF^*) \quad [3]$$

Por su parte, la deducción en cuota por adquisición de vivienda habitual contemplada en la Ley 40/98 de IRPF (DV^*), por unidad monetaria invertida, es⁵:

$$DV^* = (1 - \theta) \cdot \left\{ t_{ds} \cdot (\overline{K+I})^* \right\} + \theta \cdot \left\{ t_{ds} \cdot \frac{B^*}{2} + t_d \cdot \left[(\overline{K+I})^* - \frac{B^*}{2} \right] \right\} \quad [4]$$

con las restricciones,

$$\begin{aligned} & (\overline{K+I})^* \leq B^* \\ & \theta \begin{cases} \theta = 0 & \text{si } (\overline{K+I})^* \leq \frac{B^*}{2} \\ \theta = 1 & \text{si } (\overline{K+I})^* > \frac{B^*}{2} \end{cases} ; \quad B^* = \frac{9.015,18}{V_M} \\ & t_{ds} \begin{cases} t_{ds} = 0,25 & \text{si } i = \{1,2\} \\ t_{ds} = 0,20 & \text{si } i > 2 \end{cases} \end{aligned} \quad [5]$$

donde,

t_{ds} : tipo incrementado de deducción en la cuota por cantidades satisfechas en la adquisición de vivienda mediante un endeudamiento mínimo del 50% del precio, aplicable a los primeros 4.507,59 euros de la base de deducción integrada tanto por capital como intereses (25% en los dos primeros años de adquisición y 20% en los restantes).

(5) Esta expresión se corresponde con el segundo sumando de la ofrecida (con el número [3]) en Onrubia y Sanz (1999) para el cálculo de los ahorros fiscales marginales instantáneos en el nuevo IRPF. La no inclusión del primer sumando, $tmg \cdot \alpha$, tiene por objeto la consideración exclusiva de los ahorros fiscales explícitos.

t_d : tipo de deducción en la cuota por idéntico motivo que el anterior pero aplicable al tramo comprendido entre los primeros 4.507,59 euros y el límite máximo de deducción de 9.015,18 euros (15%)⁶.

$(\bar{K}+\bar{I})^*$: cantidades satisfechas por adquisición de vivienda habitual incluidos los intereses de capitales ajenos destinados a su financiación, con límite establecido en la Ley 40/1998.

θ : variable dicotómica (0,1) que identifica el tramo relevante de la expresión [4] que opera en el cálculo de la deducción. El primer sumando de [4] únicamente interviene si las cantidades con derecho a deducción son inferiores a 4.507,59 euros ($\theta = 0$). Si esta cantidad es superior pasa a operar el segundo sumando ($\theta = 1$).

1.2. Evaluación del mecanismo

A continuación, se evalúa la magnitud y el signo de los resultados derivados de la aplicación del mecanismo compensatorio regulado en la norma. A tal efecto, hemos considerado oportuno realizar el análisis atendiendo a dos tipos de atributos: el nivel de renta de la unidad familiar contribuyente y el número de perceptores de la misma. En cuanto a la renta familiar se han contemplado las siguientes cuantías representativas de un amplio espectro de rentas⁷: 12.020, 30.050, 42.070, 72.121, 120.202, 180.303 y 300.506 euros⁸. Respecto del número de perceptores, se han observado tres posibles configuraciones de la unidad contribuyente:

I: Unidad formada por un individuo soltero y sin hijos menores dependientes

C: Unidad formada por un matrimonio y un único perceptor de renta

S: Unidad formada por un matrimonio en el que ambos cónyuges obtienen rentas.

De acuerdo con la normativa vigente del IRPF, los modos de tributación que minimizan la carga impositiva familiar serían, independientemente de otras consideraciones: la declaración individual para la unidad I; la tributación conjunta en el caso de la unidad C; y la tributación individual para cada cónyuge en el caso de la unidad S, conforme a las cuantías de atribución de rentas establecidas en el régimen de gananciales y bajo el supuesto de que cada declarante obtiene el 50% de las rentas.

Como es habitual en la literatura existente sobre fiscalidad marginal efectiva, el ejercicio de simulación desarrollado en este trabajo está referido a un contribuyente representativo⁹. Para ello se emplean las siguientes hipótesis propuestas por

(6) La Ley 40/1998 recoge la aplicación de este tipo de deducción del 15% para la totalidad de la base de aplicación (incluidos los primeros 4.507,59 euros), en aquellos casos en los que el endeudamiento para la adquisición no supere el límite reglamentario del 50%.

(7) Estos valores se identifican con el concepto de base imponible considerado en la Ley 40/1998 y, por tanto, sin practicar la reducción por mínimos personales y familiares.

(8) Correspondientes, respectivamente, a 2, 5, 7, 12, 20, 30 y 50 millones de pts.

(9) Este enfoque es el habitualmente utilizado en la realización de este tipo de análisis. Para explorar las diferencias que podrían existir en razón de las categorías socioeconómicas de los contribuyentes, el origen de sus rentas, su lugar de residencia, etc., es necesario acudir al análisis cuantitativo mediante el uso de microdatos.

Onrubia y Sanz (1999): a) el valor de mercado de la vivienda es 3,125 veces la base imponible familiar¹⁰; b) la vivienda se adquiere mediante financiación ajena del 80% de su precio de adquisición, considerándose que el 20% restante fue financiado mediante ahorro previo (aunque no es objeto de análisis en este trabajo, suponemos que el adquirente presenta un comportamiento económico racional, y por tanto habrá adoptado la decisión óptima de financiación de su vivienda de acuerdo a los incentivos fiscales vigentes¹¹); c) la duración del préstamo considerado es de 15 años y suponemos que se amortiza según el método francés; d) existe un único pago anual de la anualidad del préstamo, siendo el tipo de interés aplicable el 6%; e) el valor catastral es el 50% del valor de mercado, teniendo en cuenta las directrices emanadas de la Dirección General del Catastro (Resolución de 15 de enero de 1993); f) el tipo medio de gravamen de IBI aplicado es el 0,612%, de acuerdo con la información ofrecida por el Ministerio de Hacienda (Dirección General de Coordinación con las Haciendas Territoriales, 1998).

Los gráficos 1A, 1B y 1C, que sintetizan los resultados del ejercicio de simulación referido al ejercicio fiscal de 1999 (los valores numéricos se encuentran recogidos en el cuadro A1 del Apéndice), ponen de manifiesto que la compensación recibida por los contribuyentes presenta, pese a la presencia de una cierta heterogeneidad, un patrón definido:

a) La cuantía de la compensación describe un perfil de “u” invertida en función del año del préstamo en que tiene lugar la compensación, con independencia del nivel de renta y del tipo de declaración.

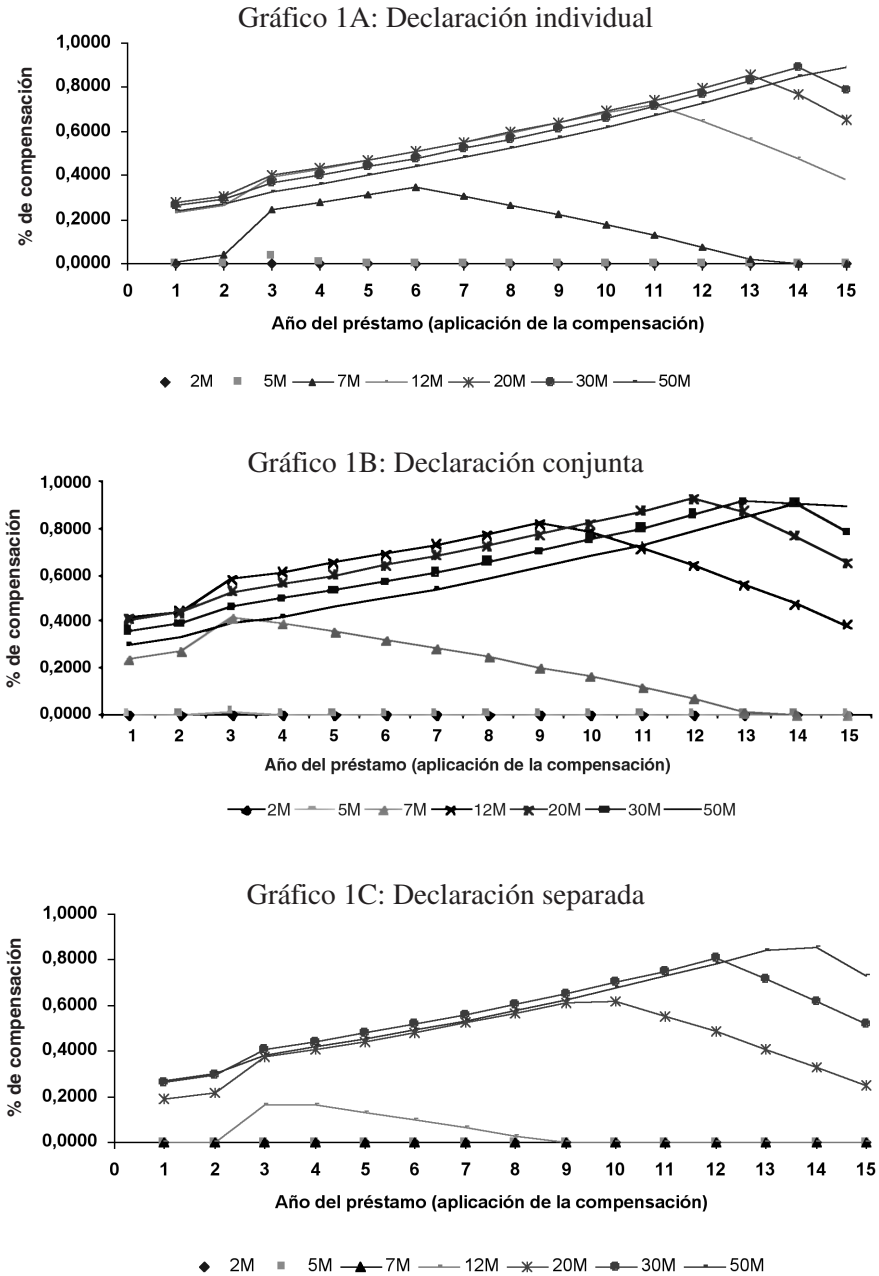
b) Por regla general, los niveles de renta más bajos considerados (12.020, 30.050 y 42.070 euros, en declaración separada, así como 12.020 y 30.050 euros en el resto) no devengan compensación. La justificación es que estos declarantes son precisamente los que resultan beneficiados por el nuevo sistema. A partir de estos niveles de renta la compensación se generaliza, independientemente del año de vida del préstamo en que ésta tenga lugar y del tipo de declaración.

c) En términos comparativos y para el mismo año de vida del préstamo, la compensación máxima a percibir en un año depende tanto del nivel de renta como del tipo de declaración. De este modo, en las declaraciones individuales la renta de 120.202 euros devenga la máxima compensación en cualquiera de los primeros trece años de la vida del préstamo. Por lo que respecta a declaraciones conjuntas y separadas, los niveles de renta de 72.121 y 180.303 euros son los que reciben la máxima compensación, si ésta tiene lugar, respectivamente, en los doce y nueve primeros años de la vida del préstamo.

(10) Este factor resulta de considerar una anualidad financiera (capital más intereses) que representa alrededor del 35% de la renta neta de IRPF. Este último valor es el tope máximo que oficiosamente suelen utilizar las entidades de crédito para la concesión de préstamos hipotecarios.

(11) Véase Domínguez Barrero y López Laborda (2001).

Gráfico 1: COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE
(EN % DE VALOR DE MERCADO)



2. UN MÉTODO ALTERNATIVO DE COMPENSACIÓN

2.1. Consideraciones preliminares

El “incentivo teórico” definido por el legislador, expresado en [2], pretende recoger los ahorros fiscales por adquisición de la vivienda habitual que se habrían devengado de haberse mantenido en vigor la Ley 18/1991 del IRPF. Sin embargo, son dos las críticas fundamentales que pueden hacerse a la definición del mismo.

– Cualquier definición de ahorro fiscal ha de contemplar que su generación en la base imponible del impuesto se produce al tipo marginal del contribuyente (t_{mg}) y no a ningún concepto de tipo medio (t_m). La elección del tipo medio fuerza una reducción discrecional de la compensación, en tanto que con una estructura de gravamen progresiva –como lo es la considerada en la Ley 40/1998– siempre se ha de verificar que $t_{mg} > t_m$.

– El cómputo de este “incentivo teórico” está sujeto a unos límites que, en principio, parecen atender al mantenimiento de los existentes en la Ley 18/1991. Sin embargo, como a continuación veremos, éstos se definen sobre magnitudes no coincidentes con las allí definidas.

2.2. La corrección del mecanismo compensatorio

De acuerdo con Onrubia y Sanz (1999) los ahorros fiscales que subyacían al tratamiento de la vivienda habitual en el IRPF derogado eran los siguientes¹²:

$$t_{mg} \cdot [(\beta - \alpha') \cdot V_C^* + I^*] + t_d \cdot \bar{K}^* \quad [6]$$

Si comparamos las expresiones [2] y [6], obtenemos, la diferencia existente entre la cuantía legal de compensación y la que se alcanzaría con esta forma alternativa de computar el incentivo teórico, por unidad monetaria invertida,

$$\Delta CF^* = (t_{mg} - t_m) \cdot [(\beta - \alpha') \cdot V_C^* + I^*] + t_d (\bar{K}^* - \hat{K}^*) \quad [7]$$

donde, en nuestra propuesta, \bar{K}^* expresa las cantidades satisfechas por adquisición de vivienda habitual –distintas de los intereses– sometidas al límite legal, tal como se establecía en la Ley 18/1991 (30% de la base liquidable). Con la expresión [6] se define la deducción por vivienda que debería aplicarse si se mantuviera la legislación anterior. Por tanto, [7] es la pérdida de compensación fiscal de aquellos contribuyentes para los que ésta es incompleta.

A la vista de [7] no se puede identificar en modo categórico quiénes resultarán beneficiados o perjudicados, puesto que se combinan valores y límites relativos con valores absolutos, independientes, en sentido estricto, del nivel de renta. La diferencia entre \bar{K}^* y \hat{K}^* recoge únicamente la disparidad de criterios para el

(12) En la medida que el legislador ha optado por un sistema de compensación sobre los incentivos explícitos, consideramos que el ahorro fiscal derivado de la no imputación del rendimiento de mercado, $t_{mg} \cdot \alpha$, es cero.

cómputo de la base liquidable en la Ley 18/91 y en la Ley 40/98, conforme se analiza en el Apéndice. Al tratarse de un impuesto progresivo, el primero de los sumandos de [7] ha de ser positivo. Por lo tanto, la parte del incentivo que opera en la base infraestima la compensación a recibir.

Por lo que respecta al segundo sumando –el que opera en la cuota del impuesto–, puede ser nulo, positivo o negativo. Adoptará un valor nulo cuando la cantidad amortizada sobre la que se practica la deducción no supere ni el límite del “incentivo teórico” contemplado en la norma, ni el de la corrección que proponemos. En cambio, tendrá un valor positivo o negativo cuando entre en juego el límite máximo de amortización: positivo, si el límite de nuestra propuesta resultase mayor que el que permite el sistema de compensación legal; y negativo, en caso contrario. Hay que destacar que puesto que este factor opera de forma proporcional, los beneficiarios potenciales serán tanto los contribuyentes con nivel de renta bajo como alto, aunque debe señalarse que en la realidad sólo operará cuando la cuantía de la amortización del préstamo sea tan elevada como para superar el límite señalado. En definitiva, un valor positivo de [7] infraestima la compensación, mientras que un valor negativo muestra un exceso de compensación. Las condiciones que determinan ambas posibilidades se analizan en el Apéndice.

2.3. Resultados de la comparación de las dos alternativas de compensación

Como ya sabíamos, para los contribuyentes de 12.020 euros resulta indiferente el sistema de compensación aplicado, al serles siempre favorable el tratamiento dispensado por la nueva ley de IRPF a la vivienda habitual. En aquellos casos en los que existe derecho a compensación, el mecanismo propuesto ofrece, en general, mayor compensación que el recogido en la legislación.

Como se observa en el cuadro 1, el sistema alternativo propuesto conduce a un incremento generalizado en la cuantía de la compensación para todos los niveles de renta, a excepción de las rentas de más de 180.303 euros, y para todas las opciones de declaración. Una excepción a estos resultados se produce cuando la compensación se aplica en el último año del préstamo, donde el mecanismo propuesto conduce a compensaciones superiores.

3. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA Y COMPENSACIÓN FISCAL

En esta sección se analiza, desde una perspectiva de planificación fiscal, el impacto financiero que tiene para los adquirentes de vivienda habitual afectados por la norma de compensación la posible amortización anticipada del préstamo que la financia. Es decir, nos planteamos la conveniencia de destinar la liquidez procedente de inversiones alternativas a la cancelación, total o parcial, del principal del préstamo.

La relevancia de esta decisión financiera radica en la posibilidad que ofrece la norma de compensación de ampliar la base de aplicación de los incentivos fiscales por adquisición de vivienda más allá del límite de 9.015,18 euros fijado en la Ley 40/1998. Debemos aclarar que nuestro propósito no es evaluar la estructura financiera óptima asociada a la adquisición de la vivienda habitual, cuestión ya tratada en Domínguez-Barrero y López-Laborda (2001). Lo que pretendemos es

Cuadro 1: DIFERENCIA ENTRE LA COMPENSACIÓN LEGAL Y EL MECANISMO ALTERNATIVO POR NIVEL DE RENTA

Año del préstamo en que compensa	Nivel de renta (euros)						
	12.020	30.050	42.070	72.121	120.202	180.030	300.506
DECLARACIÓN INDIVIDUAL (% de valor de mercado)							
1	-	-	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
2	-	-	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
3	-	0,1141	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
4	-	0,1069	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
5	-	0,0820	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
6	-	0,0474	0,2380	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
7	-	0,0107	0,2157	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
8	-	-	0,1920	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
9	-	-	0,1670	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
10	-	-	0,1404	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
11	-	-	0,1122	0,1318	0,0410	0,0073	-0,0050
12	-	-	0,0824	0,0983	0,0410	0,0073	-0,0050
13	-	-	0,0507	0,0628	0,0410	0,0073	-0,0050
14	-	-	0,0000	0,0252	0,0149	0,0073	-0,0050
15	-	-	0,0000	-0,0275	-0,0159	-0,0105	-0,0062
DECLARACIÓN CONJUNTA (% de valor de mercado)							
1	-	-	0,3447	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
2	-	-	0,3447	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
3	-	0,1319	0,3273	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
4	-	0,1147	0,3067	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
5	-	0,0820	0,2848	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
6	-	0,0474	0,2617	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
7	-	0,0107	0,2372	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
8	-	-	0,2112	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
9	-	-	0,1836	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
10	-	-	0,1544	0,1660	0,0653	0,0175	-0,0015
11	-	-	0,1234	0,1327	0,0653	0,0175	-0,0015
12	-	-	0,0906	0,0974	0,0653	0,0175	-0,0015
13	-	-	0,0558	0,0599	0,0452	0,0175	-0,0015
14	-	-	-	0,0203	0,0153	0,0099	-0,0015
15	-	-	-	-0,0218	-0,0164	-0,0107	-0,0063
DECLARACIÓN SEPARADA (% de valor de mercado)							
1	-	-	-	0,2446	0,2069	0,0961	0,0183
2	-	-	-	0,2755	0,2069	0,0961	0,0183
3	-	-	0,0427	0,3458	0,2069	0,0961	0,0183
4	-	-	0,0118	0,3339	0,2069	0,0961	0,0183
5	-	-	-	0,3101	0,2069	0,0961	0,0183
6	-	-	-	0,2849	0,2069	0,0961	0,0183
7	-	-	-	0,2582	0,2069	0,0961	0,0183
8	-	-	-	0,2299	0,2069	0,0961	0,0183
9	-	-	-	0,1899	0,2069	0,0961	0,0183
10	-	-	-	0,1169	0,1925	0,0961	0,0183
11	-	-	-	0,0396	0,1539	0,0961	0,0183
12	-	-	-	-	0,1129	0,0961	0,0183
13	-	-	-	-	0,0695	0,0595	0,0183
14	-	-	-	-	0,0235	0,0201	0,0118
15	-	-	-	-	-0,0252	-0,0216	-0,0126

conocer si la normativa fiscal aplicable ofrece algún incentivo que recomiende asignar fondos a la devolución anticipada del préstamo que financia la vivienda habitual, frente a una inversión alternativa en otros activos.

Como se expuso en la primera sección, la compensación fiscal regulada combina elementos de la derogada Ley 18/1991 y de la Ley 40/1998. La diferencia de tratamientos existente entre ambas normas sustentaría las posibles economías de opción a las que se enfrenta un contribuyente que se plantea la posibilidad de amortizar de forma anticipada el préstamo destinado a financiar su vivienda habitual.

De acuerdo con la definición legal del mecanismo de compensación, la amortización de capital con derecho a deducción fiscal sí podría superar el límite establecido en la vigente deducción de vivienda (9.015,18 euros). Esto es debido al mantenimiento dentro del cálculo de la compensación fiscal –a través del “incentivo teórico”– del límite relativo del 30% de la base liquidable, que servía para restringir en la Ley 18/1991 la cantidad de amortización máxima sobre la que practicar la deducción en cuota¹³. La combinación de dos límites de naturaleza distinta –uno absoluto, desdoblado en dos tramos, correspondiente a la deducción del IRPF vigente, y otro creciente con el valor absoluto de la base liquidable–, ofrece la posibilidad de extender la aplicación de este beneficio fiscal más allá del importe de la anualidad del préstamo originalmente determinada¹⁴.

Para valorar la conveniencia o no de anticipar total o parcialmente la devolución del préstamo es necesario considerar no sólo los posibles ahorros fiscales que se generan con esta decisión, sino también el resto de flujos financieros que se producen como consecuencia de las modificaciones en las inversiones alternativas y en la estructura del préstamo. Un análisis de este tipo debe realizarse en un marco intertemporal, comparando los valores actualizados de todos esos flujos financieros y fiscales que se producen en la fecha en la que se debería adoptar la decisión de amortizar anticipadamente –el último día del año en cuestión–.

Para desarrollar este análisis planteamos un modelo sencillo de dos periodos, en el que maximizamos la renta financiera intertemporal. El primer periodo concluye al final del ejercicio fiscal en el que se tiene que tomar la decisión sobre si adelantar o no la amortización de principal. El segundo periodo se corresponde con el año consecutivo, en cuya fecha final debería abonarse la cuantía originaria de amortización del principal sobre la que se plantea la posibilidad de adelanto. Este modelo simplifica el análisis, frente a la alternativa de considerar periodos de vida del préstamo más allá de ese segundo año. De haberse adoptado esa aproximación, en cada decisión de amortización anticipada, debería recalcularse la anualidad del préstamo de acuerdo con el “método francés” seguido. Los resultados que se obtendrían no alterarían la conclusión que se obtiene con el modelo de dos periodos. Esto es debido a que la actualización de los correspondientes flujos

(13) Como se expone en el Apéndice, existen divergencias en el cómputo de la base liquidable, favorables, en la gran mayoría de casos, a los contribuyentes que aplican la compensación fiscal.

(14) De acuerdo con el enfoque seguido a lo largo del trabajo, en el análisis no se tienen en cuenta los gastos bancarios y de otro tipo que podrían derivarse de una amortización anticipada del préstamo.

financieros comparados hace que su cuantía vaya disminuyendo conforme el horizonte de vida del préstamo se aleja en el tiempo. Por tanto, las sucesivas cuantías obtenidas resultarían insuficientes para invertir el signo de la decisión que resulta de comparar un periodo con el consecutivo. Además, un argumento adicional que creemos apoya la elección de este modelo de dos periodos es la propia incertidumbre existente respecto al mantenimiento anual de la norma de compensación. Como se ha señalado, ésta ha sido reconocida desde 1999 en la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año, sin que exista ningún compromiso legal de su mantenimiento en el tiempo.

De acuerdo con nuestro modelo, en el momento de adoptar la decisión de anticipar o no la cancelación del préstamo –el 31 de diciembre del año j –, suponemos que aún resta un año de vida para su completa amortización. Puesto que el préstamo considerado sigue una estructura financiera de tipo “francés”, las anualidades correspondientes a los años j y $j+1$ son iguales: $a_j = a_{j+1} = a$. Por consiguiente, la cantidad del principal del préstamo pendiente de cancelar a 31 de diciembre de j , una vez satisfecha la anualidad de ese año, es K_{j+1} , mientras que los intereses del segundo periodo, devengados el 31 de diciembre de $j+1$, serán $i \cdot K_{j+1}$. Por tanto, la anualidad exigida en esa fecha será $a_{j+1} = (1+i) \cdot K_{j+1}$.

Ante esta estructura originaria del préstamo, suponemos que, al finalizar el año j , el contribuyente puede anticipar la amortización del principal en una cuantía $\eta \cdot K_{j+1}$, siendo $0 \leq \eta \leq 1$. En consecuencia, quedaría pendiente de amortizar la cantidad $(1-\eta) \cdot K_{j+1}$ en el periodo consecutivo. Como se ha señalado, la fecha de valoración a la que han de actualizarse los flujos de caja derivados de esa posible decisión es el último día del año j .

Para determinar si es interesante o no anticipar la devolución del préstamo, seguiremos el criterio de maximización de la renta financiera intertemporal, en un escenario en el que suponemos que no existen restricciones de liquidez para el contribuyente¹⁵. La decisión de amortización anticipada genera en esos dos periodos un conjunto de flujos de caja, financieros y fiscales, que operan en direcciones opuestas. Por un lado, los derivados de la reducción de la carga de intereses en el segundo periodo. Por otro, los procedentes del coste de oportunidad financiero, neto de impuestos, de los fondos reasignados desde el activo financiero alternativo. Además, han de incluirse los posibles ahorros fiscales marginales derivados de las cantidades satisfechas en relación con el préstamo que financia la vivienda habitual, con un doble origen: a) los correspondientes a la deducción por adquisición de vivienda reconocida en la Ley 40/1998 (DV^*), tanto para la liquidación de IRPF del periodo j como de $j+1$; y b) los derivados de la aplicación de la norma de compensación, también para ambos ejercicios (CF^*).

De acuerdo con esta aproximación, la renta financiera intertemporal a maximizar (RF^*) sería la contenida en la siguiente expresión, donde d es la tasa de descuento utilizada para valorar todos los flujos de caja a 31 de diciembre de j :

(15) Si considerásemos la existencia de restricciones de liquidez, el modelo debería incluir el coste financiero de obtener mediante préstamo los fondos necesarios para realizar esta operación. Esta hipótesis introduce una complejidad adicional, al requerir la fijación de una estructura financiera específica para este nuevo préstamo.

$$\begin{aligned}
 RF^* = & -(K_j + I_j + \eta \cdot K_{j+1}) + (1+d)^{-\frac{1}{2}} \cdot (DV^*_j + CF^*_j) + \\
 & + (1+d)^{-1} \{r \cdot (1-\eta) \cdot K_{j+1} - [i \cdot (1-\eta) \cdot K_{j+1} + (1-\eta) \cdot K_{j+1}]\} + \\
 & + (1+d)^{-(1+\frac{1}{2})} \cdot (DV^*_{j+1} + CF^*_{j+1} - t_{mg} \cdot r \cdot (1-\eta) \cdot K_{j+1})
 \end{aligned} \quad [8]$$

El primer sumando de [8] recoge, con signo negativo, el pago de la anualidad del año j (capital e intereses) más la cuantía de capital a amortizar anticipadamente. El segundo sumando representa la deducción fiscal por adquisición de vivienda así como el importe de la posible compensación fiscal –calculadas ambas para las cuantías devengadas en j y liquidadas, de acuerdo con la normativa del IRPF, en junio de $j+1$ -. Los flujos financieros que se generan al finalizar el ejercicio $j+1$ se recogen en el tercer sumando. Con signo positivo, se incluyen los rendimientos que durante ese segundo año se obtendrían de los fondos empleados en la cancelación anticipada, calculados a una tasa de rentabilidad antes de impuestos r . Y con signo negativo, figurarían los desembolsos correspondientes a la anualidad del préstamo que han de satisfacerse en el año $j+1$. Por último, el cuarto sumando recoge, con signo positivo, la deducción por vivienda y la compensación fiscal para las cantidades satisfechas en $j+1$, tanto en concepto de principal amortizado como de intereses; y con signo negativo, la cuota de IRPF correspondiente al rendimiento percibido de los fondos no dedicados a la cancelación anticipada, que serían gravados al tipo marginal del IRPF, t_{mg} ¹⁶.

Para determinar la estrategia óptima de amortización del préstamo debe obtenerse el valor de h que hace máxima RF^* . Esto equivale a resolver el siguiente programa de optimización, en el que hemos desarrollado CF^* y DV^* , de acuerdo con las expresiones [1] a [4]:

$$\begin{aligned}
 \max_{\eta \in (0,1)} RF^* = & -(K^*_j + I^*_j + \eta \cdot K^*_{j+1}) + \\
 & + (1+d)^{-\frac{1}{2}} \cdot \{t_m \cdot [\hat{I}^*_j + (\beta - \alpha') \cdot V_C^*] + t_d \cdot (\hat{K}^*_j + \eta \cdot \hat{K}^*_{j+1})\} + \\
 & + (1+d)^{-1} \{r \cdot (1-\eta) \cdot K^*_{j+1} - [i \cdot (1-\eta) \cdot K^*_{j+1} + (1-\eta) \cdot K^*_{j+1}]\} + \\
 & + (1+d)^{-(1+\frac{1}{2})} \cdot \{t_m \cdot [\hat{i} \cdot (1-\eta) \cdot K^*_{j+1} + (\beta - \alpha') \cdot V_C^*] + \\
 & + t_d \cdot (1-\eta) \cdot \hat{K}^*_{j+1} - t_{mg} \cdot r \cdot (1-\eta) \cdot K^*_{j+1}\}
 \end{aligned} \quad [9]$$

sujeito a:

$$0 \leq \eta \leq 1$$

$$IT^*_h - DV^*_h > 0; \quad h = \{j, j+1\}$$

$$\hat{I}^*_j, \hat{i} \cdot (1-\eta) \cdot K^*_{j+1} \leq A^*$$

$$\hat{K}^*_j + \eta \cdot \hat{K}^*_{j+1}, (1-\eta) \cdot \hat{K}^*_{j+1} \leq 0,30 \cdot (BL^*_h + MP^*_h + MF^*_h); h = \{j, j+1\}$$

(16) Por razones de simplicidad, suponemos que el tratamiento fiscal del activo alternativo se corresponde con el contemplado en la normativa del IRPF para activos con rendimiento explícito a percibir anualmente. Cualquier otra opción, implicaría modificar el cálculo marginal de ese pago impositivo.

Cuando se verifican las restricciones que imponen los límites establecidos para la aplicación de la deducción fiscal por adquisición de vivienda habitual y de la compensación fiscal, la condición que determina el valor máximo de RF^* es:

$$\frac{dRF^*}{d\eta} = K^*_{j+1} \cdot \left[(1+d)^{-\frac{1}{2}} \cdot t_d + (1+d)^{-1} \cdot (1+i-r) - (1+d)^{-\left(+\frac{1}{2}\right)} \cdot (t_m \cdot \hat{i} + t_d - t_{mg} \cdot r) - 1 \right] = 0 \quad [10]$$

Como se puede ver en [10], no existen soluciones interiores, al no depender la condición de primer orden de η . Esto implica que si los valores de las variables financieras y fiscales determinan un signo positivo para [10], la renta financiera intertemporal alcanzará su valor máximo para $\eta = 1$, o lo que es lo mismo, el contribuyente debería optar por anticipar la amortización de la hipoteca en la mayor cuantía posible. Si por el contrario, el signo de la derivada es negativo, la renta financiera intertemporal será máxima para $\eta = 0$, lo que nos informa de que no es recomendable anticipar la amortización del principal del préstamo. En todo caso, hay que tener en cuenta que según se desprende de [10], el signo que determina la elección entre ambas alternativas es independiente de la cantidad de principal pendiente de amortizar en $j+1$. En otras palabras, la decisión de anticipar la amortización del préstamo no va a depender de la cuantía de capital (K^*_{j+1}) que reste para su cancelación definitiva.

La expresión [10] no permite obtener una relación directa entre los parámetros fiscales y las tasas consideradas de interés del préstamo, de rendimiento bruto de la inversión alternativa y de descuento. No obstante, hemos procedido a evaluar la expresión para distintos valores razonables de esas tasas. Teniendo en cuenta que $t_d = 0,15$, y que la relación existente entre t_m y t_{mg} viene determinada por la tarifa del IRPF de 1999 para todo el rango de bases liquidables, se obtiene el siguiente resultado. Únicamente es recomendable anticipar la amortización del capital pendiente si el tipo de interés satisfecho a la entidad financiera es bastante elevado (para valores de $r = 0,05$ y de $d = 0,05$, el tipo de interés que iguala a cero la expresión [10] debe ser como mínimo del 10%, aumentando en función de cuál sea el valor de t_m y t_{mg} , entre 0,104 y 0,126). Estos valores en el tipo de interés nominal del préstamo, desconocidos desde hace una década, aún deberían ser bastante mayores cuando se asignan valores superiores, respectivamente, para r y d .

El resultado obtenido tiene la siguiente explicación. Computado el coste de oportunidad financiero neto de los fondos que se requieren para realizar la amortización anticipada, únicamente un ahorro de intereses muy sustancial podría recomendar la reasignación de fondos desde inversiones alternativas. El valor de los incentivos fiscales anticipados a través de la compensación se ve minorado por las pérdidas de futuras deducciones fiscales asociadas a la vida original del préstamo, por lo que el efecto de anticipo de estas deducciones se ve atenuado. Además, no debe olvidarse que los intereses pagados por el préstamo se satisfacen a lo largo del tiempo, por lo que en valor descontado su impacto sobre la renta financiera decrece a medida que extendemos el periodo de vida que le resta al préstamo. Como se señaló, si la decisión no es aconsejable cuando observamos un horizonte

temporal de dos periodos, con menos razón lo será para un número mayor, en la medida que el efecto financiero comentado se hace más notable cuanto más nos alejamos de la fecha de valoración de la decisión.

4. CONCLUSIONES

En este trabajo se ha evaluado, desde la metodología del cálculo de ahorros fiscales marginales, el mecanismo de compensación reconocido en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado desde 1999 como consecuencia del cambio de las ayudas a la adquisición de vivienda habitual derivado de la reforma del IRPF de 1999. Del estudio realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1. El mecanismo de compensación aprobado actúa fundamentalmente sobre los adquirentes de vivienda habitual con renta familiar media-alta y alta. Las rentas bajas no resultan compensadas. Ésta es una consecuencia lógica de la reforma de estos incentivos en el nuevo IRPF, que ha permitido mejorar el tratamiento para estos contribuyentes en detrimento de aquellos otros con niveles de renta media-alta y alta.

2. La cuantía de la compensación, en aquellos casos donde tiene lugar, depende del tipo de declaración y del nivel de renta, siempre bajo la hipótesis de que el precio de adquisición de la vivienda está en relación con dicho nivel de renta.

3. El año de la vida del préstamo en el que se ha de aplicar el mecanismo de compensación resulta determinante para calcular su cuantía. De una parte, en el sistema francés de amortización, a medida que nos acercamos al final de la vida del préstamo la cifra de intereses satisfechos va siendo cada vez menor, al tiempo que aumenta la cantidad amortizada. Por otra, la norma que regula la compensación recupera de la antigua normativa de IRPF la diferencia de tratamiento entre intereses y capital.

4. En el mecanismo de compensación aprobado, los ahorros fiscales derivados de los intereses se generan al tipo medio nominal del contribuyente y no a su tipo marginal. Por tanto, el mecanismo está infraestimando la cantidad a compensar. Al operar en esta dirección el ajuste corrector propuesto en el trabajo ofrece una mayor compensación para casi todos los niveles de renta que se benefician de la misma, con excepción de las rentas de más de 180.303 euros, e independientemente del tipo de declaración.

5. La decisión de anticipar la amortización de capital es independiente de la cantidad de préstamo que resta para su cancelación definitiva. Esta opción sí depende de la relación existente entre los parámetros fiscales incluidos tanto en la estructura del IRPF como en la norma de compensación, y las tasas consideradas de interés del préstamo, del rendimiento bruto de la inversión alternativa y de descuento. Del análisis realizado se desprende que únicamente es recomendable anticipar la amortización del capital si el coste financiero del préstamo es muy elevado. Con los valores actuales del tipo de interés en ningún caso parece resultar aconsejable.

Para concluir, puede extraerse una reflexión de más amplio alcance. En la medida que el tratamiento de la vivienda habitual en el IRPF vigente desde 1999

ha reforzado, al menos formalmente, la progresividad del impuesto –como se apunta en Onrubia y Sanz (1999), Sanz (2000) y desde un enfoque distributivo, en Onrubia y Rodado (2003)–, la recuperación de alguno de los elementos de la anterior estructura del IRPF, que introducían una mayor regresividad, podría estar contribuyendo a neutralizar los resultados esperados de esta nueva filosofía de la reforma.

En todo caso, la discusión sobre la pertinencia o no de la compensación queda fuera del objetivo pretendido en este trabajo. Debe tenerse en cuenta, además, que su permanencia e intensidad no están consolidadas en el marco legal del impuesto, dado el carácter transitorio concedido por el legislador.

APÉNDICE. DIFERENCIAS EN LA DEFINICIÓN DE “BASE LIQUIDABLE” EN LAS LEYES DE IRPF 40/98 Y 18/91

Las principales diferencias existentes en la determinación de los diferentes rendimientos netos que componen, al menos en su núcleo principal, la base imponible del IRPF (BI), de acuerdo con la normativa derogada y con la aprobada en la Ley 40/1998, son las siguientes¹⁷:

a) Rendimientos netos del trabajo asalariado [*RNTP*]:

$$RNTP_{N98} = RITP_{N98} - (OGD_{N98} + 0,05 \cdot RITP_{N98}) \quad [12]$$

$$RNTP_{N99} = RITP_{N99} - OGD_{N99} - RTP_{N99} \quad [13]$$

donde:

RITP: Rendimientos íntegros del trabajo personal.

OGD: Otros gastos deducibles del trabajo personal (Cotizaciones del empleado a la Seguridad Social, Muface, Derechos Pasivos, cotizaciones a Colegios de Huérfanos o entidades similares, etc.).

RTP: Reducción del Rendimiento neto del Trabajo Personal (artículo 18 Ley 40/1998).

Puesto que, por regla general, *RITP* y *OGD* coinciden en ambas normativas, la variación en el cómputo de estos rendimientos netos va a depender exclusivamente de la relación existente entre la nueva reducción del rendimiento neto, *RTP_{N99}*, y la antigua deducción por gastos de difícil justificación, fijada en $0,05 \cdot RITP_{N98}$. En tanto que la reducción actual está comprendida entre el límite máximo de 3.005,06 euros y el mínimo de 2.253,8 euros y la cuantía del gasto deducible de difícil justificación en la Ley 18/1991 estaba limitada, en el caso general, a un máximo de 1.502,53 euros, es inmediato que:

$$RTP_{N99} > 0,05 \cdot RITP_{N98} \quad [14]$$

Por consiguiente, $RNTP_{N99} > RNTP_{N98}$

(17) En la formalización de estas diferencias emplearemos la notación N98 y N99 para identificar respectivamente ambas normativas, siempre de aplicación sobre magnitudes económicas idénticas.

- b) Rendimiento neto del capital inmobiliario correspondiente a la vivienda habitual en propiedad ($RNCIVH$):

$$RNCIVH_{N98} = \alpha' \cdot V_C - \beta \cdot V_C - \hat{I}_{N98} \quad [15]$$

donde los parámetros fiscales α' , β e \hat{I}_{N98} son los ya descritos en el apartado II. del artículo.

En la nueva Ley del IRPF no se contempla este rendimiento neto, al haberse suprimido la imputación de renta y, consecuentemente los gastos deducibles por cuota del IBI e intereses satisfechos. Por tanto, si $RNCIVH_{N99} = 0$, y tenemos en cuenta que, por lo general, las cuantías declaradas por los contribuyentes por dichos conceptos conducen a que $RNCIVH_{N98} < 0$, ya que $|\alpha' \cdot V_C| < |\beta \cdot V_C + \hat{I}_{N98}|$ tenemos que este componente da lugar a que la base imponible del nuevo impuesto sea mayor a la que se obtendría bajo la normativa derogada.

- c) Rendimientos netos del capital mobiliario ($RNCM$):

Debe aclararse que en esta fuente de renta, los cambios en la normativa han supuesto múltiples modificaciones en el tratamiento particular de los distintos activos financieros. En especial en aquéllos con rendimientos generados en plazo superior al año. Por tanto, la evaluación comparativa de la partida es prácticamente inviable. Sin embargo, si nos fijamos en el componente más habitual de la misma –intereses anuales explícitos y dividendos– el tratamiento puede considerarse prácticamente idéntico.

En este caso, la única diferencia que encontraríamos sería la reducción legal (RL_{N98}) que la derogada Ley 18/1991 contemplaba en su artículo 39.3 (174,39 euros para el ejercicio fiscal de 1998). Por tanto, si nos limitamos a estos rendimientos del capital mobiliario, tendremos que $RNCM_{99} > RNCM_{98}$.

El resto de rendimientos netos prácticamente puede considerarse que mantienen el mismo tratamiento en ambas normativas.

En segundo lugar, y por lo que respecta al cómputo de la base liquidable, si aceptamos que las reducciones por pensiones compensatorias derivadas de la separación matrimonial y divorcio así como las derivadas de las aportaciones a planes de pensiones y afines, reciben un tratamiento, por regla general, prácticamente igual en ambas normativas, la diferencia esencial estriba en los nuevos conceptos de mínimo personal (MP) y mínimo familiar (MF) que incorpora la Ley 40/1998.

De acuerdo con lo que acabamos de exponer en a), b) y c), la condición que debe cumplirse para que la base liquidable “ordinaria” del nuevo IRPF fuese superior en cuantía a la correspondiente al IRPF derogado es la siguiente:

$$RTP_{N99} > 0,05 \cdot RITP_{N98} + \hat{I}_{N98} + (\beta - \alpha')V_C + RL_{N98}CM + MP + MF \quad [16]$$

Si nos atenemos a los valores de los parámetros fiscales en ella incluidos, al incorporarse simplemente el mínimo personal, y considerando que siempre es de esperar que $\alpha' > \beta$, podemos concluir que, con un alto grado de generalidad, $BL_{N99} > BL_{N98}$.

Cuadro A.1: COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA

Año del préstamo en que compensa	Nivel de renta (euros)						
	12.020	30.050	42.070	72.121	120.202	180.030	300.506
DECLARACIÓN INDIVIDUAL (% de valor de mercado)							
1	-	-	0,0068	0,2328	0,2758	0,2647	0,2412
2	-	-	0,0378	0,2638	0,3067	0,2957	0,2721
3	-	0,0314	0,2420	0,3965	0,3995	0,3685	0,3289
4	-	0,0078	0,2767	0,4313	0,4343	0,4032	0,3636
5	-	-	0,3136	0,4681	0,4711	0,4401	0,4005
6	-	-	0,3469	0,5072	0,5102	0,4791	0,4395
7	-	-	0,3080	0,5486	0,5516	0,5205	0,4809
8	-	-	0,2667	0,5925	0,5955	0,5644	0,5248
9	-	-	0,2229	0,6390	0,6420	0,6109	0,5713
10	-	-	0,1765	0,6883	0,6913	0,6602	0,6206
11	-	-	0,1274	0,7220	0,7435	0,7125	0,6729
12	-	-	0,0752	0,6447	0,7989	0,7679	0,7283
13	-	-	0,0200	0,5628	0,8576	0,8266	0,7870
14	-	-	-	0,4759	0,7666	0,8888	0,8493
15	-	-	-	0,3838	0,6523	0,7868	0,8945
DECLARACIÓN CONJUNTA (% de valor de mercado)							
1	-	-	0,2418	0,4147	0,4051	0,3570	0,2991
2	-	-	0,2728	0,4457	0,4360	0,3879	0,3301
3	-	0,0136	0,4214	0,5784	0,5288	0,4607	0,3869
4	-	-	0,3906	0,6132	0,5636	0,4955	0,4216
5	-	-	0,3579	0,6500	0,6004	0,5323	0,4585
6	-	-	0,3232	0,6891	0,6395	0,5714	0,4975
7	-	-	0,2865	0,7305	0,6809	0,6128	0,5389
8	-	-	0,2476	0,7744	0,7248	0,6566	0,5828
9	-	-	0,2063	0,8209	0,7713	0,7032	0,6293
10	-	-	0,1626	0,7864	0,8206	0,7525	0,6786
11	-	-	0,1162	0,7152	0,8728	0,8047	0,7309
12	-	-	0,0670	0,6397	0,9282	0,8601	0,7863
13	-	-	0,0149	0,5597	0,8732	0,9188	0,8450
14	-	-	-	0,4748	0,7662	0,9115	0,9072
15	-	-	-	0,3849	0,6527	0,7870	0,8946
DECLARACIÓN SEPARADA (% de valor de mercado)							
1	-	-	-	-	0,1884	0,2655	0,2717
2	-	-	-	-	0,2193	0,2965	0,3026
3	-	-	-	0,1625	0,3721	0,4093	0,3834
4	-	-	-	0,1634	0,4069	0,4440	0,4181
5	-	-	-	0,1326	0,4437	0,4808	0,4550
6	-	-	-	0,1000	0,4828	0,5199	0,4940
7	-	-	-	0,0655	0,5242	0,5613	0,5354
8	-	-	-	0,0288	0,5681	0,6052	0,5793
9	-	-	-	-	0,6146	0,6517	0,6258
10	-	-	-	-	0,6199	0,7010	0,6751
11	-	-	-	-	0,5540	0,7533	0,7274
12	-	-	-	-	0,4841	0,8086	0,7828
13	-	-	-	-	0,4101	0,7189	0,8415
14	-	-	-	-	0,3316	0,6213	0,8537
15	-	-	-	-	0,2484	0,5179	0,7330

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Dirección General de Coordinación con las Haciendas Territoriales (1998): *Imposición local, tipos de gravamen, índices y coeficientes*, Madrid, Ministerio de Economía y Hacienda.
- Domínguez Barrero, F. y J. López Laborda (2001): “Una metodología para la utilización óptima de los incentivos por adquisición de vivienda habitual en el IRPF”, *Hacienda Pública Española*, n.º 159, págs. 115-134.
- González-Páramo, J.M. (1991): “Imposición personal e incentivos fiscales al ahorro en España”, *Estudios Económicos*, n.º 46, Madrid, Banco de España.
- González-Páramo, J.M. y N. Badenes (2000): *Los impuestos y las decisiones de ahorro e inversión de las familias: un análisis comparado de la fiscalidad efectiva sobre los activos financieros y reales en España*, Fundación de las Cajas de Ahorros, Colección Estudios, n.º 8.
- González-Páramo, J.M. y J. Onrubia (1992): “El gasto público en vivienda en España”, *Hacienda Pública Española*, n.º 120/121, págs. 189-231.
- Hall, R.E. y D.W. Jorgenson (1967): “Tax Policy and Investment Behavior”, *American Economic Review*, n.º 57-3, págs. 391-414.
- Jorgenson, D.W. (1963): “Capital Theory and Investment Behaviour”, *American Economic Review*, 53, n.º 2, págs. 247-259.
- King, M.A. y D. Fullerton (1983): “The Taxation of Income from Capital: A Comparative Study of the U.S., U.K., Sweden and West Germany. Comparisons of Effective Tax Rates”, *National Bureau of Economic Research, Working Paper* n.º 1.073.
- López García, M.A. (1996): “Precios de la vivienda e incentivos fiscales a la vivienda en propiedad en España”, *Revista de Economía Aplicada*, n.º 12, págs. 37-74.
- López García, M.A. (1997): “La fiscalidad y la política de vivienda en España”, *Hacienda Pública Española*, n.º 141/142, págs. 287-334.
- López García, M.A. (2001a): *Política impositiva, precios y stock de vivienda*, Madrid, Colección Estudios de Hacienda Pública, Instituto de Estudios Fiscales.
- López García, M.A. (2001b): “Subsidios fiscales a la vivienda”, *Papeles de Economía Española*, n.º 87, págs. 293-308.
- McKee, M.J., J. Visser y P. Saunders (1986): “Marginal tax rates on the use of labour and capital in OECD countries”, *OECD Economic Studies*, 7, págs. 45-101.
- Onrubia, J. y J.F. Sanz, (1999): “Análisis de los incentivos a la adquisición de vivienda habitual en el nuevo IRPF a través del concepto de ahorro fiscal marginal”, *Hacienda Pública Española*, n.º 148, págs. 227-244.
- Onrubia, J. y M.C. Rodado (2003): “Estructura del IRPF y redistribución de la renta: Un análisis comparativo de la reforma de 1999”, en Onrubia, J y Sanz, J.F. (eds.), *Redistribución y bienestar a través de la imposición sobre la renta personal*, Madrid, Instituto de Estudios Fiscales.
- Pérez, C. y D. Romero (2003): “Restricciones financieras, IRPF y demanda de vivienda habitual en un modelo dinámico. Un análisis con datos de panel”, en Onrubia, J. y Sanz, J.F. (eds.), *Redistribución y bienestar a través de la imposición sobre la renta personal*, Madrid, Instituto de Estudios Fiscales.
- Romero, D. y J.F. Sanz, (2001): “Imposición marginal efectiva sobre el factor trabajo: breve nota metodológica y comparación internacional”, *Hacienda Pública Española*, n.º 159, págs. 191-216.
- Sanromán, G. (2000): “Vivienda y fiscalidad: un análisis empírico para la economía española”, *Tesina* n.º 9, Centro de Estudios Monetarios y Financieros.

Sanz, J.F. (2000): “Las ayudas fiscales a la adquisición de inmuebles residenciales en la nueva ley del IRPF: un análisis comparado a través del concepto de coste de uso”, *Hacienda Pública Española*, n.º 155, págs. 135-148.

Fecha de recepción del original: abril, 2002

Versión final: mayo, 2003

ABSTRACT

A compensating scheme aimed at offsetting a loss of incentive for buying a permanent dwelling has been introduced in the Income Tax Reform (Act 40/1998). Such law defines “a theoretical incentive” granted to a taxpayer by the previous regulations and compensates him for possible negative effects. This compensating scheme is dealt with through the concept of “marginal tax saving”. In the light of the findings, a possible change in this scheme is proposed. Finally, from a tax planning view, we consider the option of an early repayment of the loan that finances the purchase of the dwelling.

Key words: tax incentives, permanent dwelling, marginal tax saving, personal income tax, housing.

JEL classification: H22, H24, H31.