

**IX Encuentro de Economía Pública**  
**Vigo, 7 y 8 de febrero de 2002**

**Una nota sobre la compensación de incentivos a la adquisición  
de vivienda habitual tras la reforma del I.R.P.F.**

**JORGE ONRUBIA FERNÁNDEZ**

Instituto de Estudios Fiscales y Universidad Complutense de Madrid

**DESIDERIO ROMERO JORDÁN**

Instituto de Estudios Fiscales y Universidad Rey Juan Carlos

**JOSE FELIX SANZ SANZ**

Instituto de Estudios Fiscales y Universidad Complutense de Madrid

(Octubre, 2001)

**Resumen:**

La reforma del Impuesto de 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. Para ello, se ha definido el “incentivo teórico” que habría recibido un contribuyente con la anterior legislación, compensándole si con la nueva resultase perjudicado. Nuestro propósito es profundizar, a través del concepto de ahorro fiscal marginal, en dicho mecanismo compensatorio. En este sentido, se estudian algunas correcciones posibles del mecanismo de compensación aprobado. Por último, se analizan las posibles economías de opción que la propia existencia de la compensación podría inducir.

**Clasificación J.E.L.:** H22, H24, H31.

**Keywords:** vivienda habitual, incentivos fiscales, IRPF.

## **Introducción**

El nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 40/98 de 9 de diciembre, vigente a partir de 1999) ha modificado el tratamiento fiscal concedido a la vivienda habitual. Este cambio de los incentivos a la adquisición de vivienda habitual afecta a aquellos individuos que, habiendo adquirido su vivienda habitual en vigencia de la normativa derogada, ahora se ven sometidos a la nueva Ley al serles de aplicación el nuevo régimen respecto de las cantidades pendientes de satisfacer por este concepto. 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 vivienda habitual con la antigua norma, prevé la implantación de un sistema de compensación.<sup>1</sup> 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 que establezca el procedimiento y las 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 sistema de compensación elegido por el legislador se aproxima, en cuanto a su estructura, a la segunda de las opciones propuestas, aunque con diferencias significativas. Este se ha aplicado hasta el momento a los ejercicios fiscales de 1999 y 2000 y se recoge para el ejercicio fiscal de 2001 en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2002.

El presente trabajo tiene por objeto evaluar el sistema de compensación implantado, mediante la metodología de ahorros fiscales marginales, a la luz de la propuesta contenida en Onrubia y Sanz (1999). El análisis realizado se limita a la perspectiva financiera de estas ayudas desde la óptica del contribuyente. Por tanto, quedan al margen del estudio sus efectos redistributivos y sobre la progresividad del impuesto. Desde el punto de vista

temporal, se trata de una aproximación de carácter estático, limitada al ejercicio fiscal de aplicación de la compensación.

El trabajo se estructura de la siguiente forma. En la sección primera se formaliza el sistema de compensación recogido en la norma, incluyendo un análisis del mismo. En la sección segunda se analiza una alternativa de corrección del sistema de compensación, incorporando una valoración desde la perspectiva de la planificación fiscal. Finalmente, en la tercera sección se ofrecen las conclusiones del trabajo.

## I. El mecanismo de compensación aprobado

### I.1. Descripción del sistema

La cuantía de la posible compensación fiscal (CF) aplicable a la pérdida de incentivos por adquisición de vivienda habitual se determina como la diferencia, siempre que ésta sea positiva, entre un “incentivo teórico” asociado al tratamiento de dicho activo en la Ley 18/1991 (IT) y el importe del incentivo fiscal regulado en el nuevo IRPF por este concepto (DV). La cuantía de la compensación reconocida, expresada en términos de valor de mercado de la vivienda habitual ( $V_M$ ), se recoge en la siguiente expresión<sup>2</sup>:

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

donde el “incentivo teórico” se define como un ahorro fiscal instantáneo tal que,

$$IT^* = t_m \cdot [\hat{I}^* + (\mathbf{b} - \mathbf{a}') \cdot V_C^*] + t_d \cdot \hat{K}^* \quad [2]$$

en el que han de observarse, a modo de restricción, los límites legales establecidos en la norma, que regula la compensación,

---

<sup>1</sup> Para la aplicación de esta compensación, la Ley estableció como fecha límite de adquisición de la vivienda el 4 de mayo de 1.998. Esta fecha era la de iniciación del trámite parlamentario que culminaría con la aprobación de la nueva Ley del IRPF.

<sup>2</sup> El asterisco empleado en la notación indica el valor de las variables en términos relativos del valor de mercado.

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

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 empleado 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.

$\alpha'$ : 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%).

$\beta$ : 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 (800.000 pts. en tributación individual y 1.000.000 pts. 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.

Por lo que respecta a la deducción en cuota por adquisición de vivienda habitual contemplada en la nueva Ley del IRPF, el ahorro fiscal explícito en relación con el valor de mercado de la vivienda ( $DV^*$ ) viene determinado por la expresión siguiente<sup>3</sup>:

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

con las restricciones,

$$\begin{aligned} & (\overline{K+I})^* \leq B^* \\ & \mathbf{q} \begin{cases} \mathbf{q} = 0 & \text{si } (\overline{K+I})^* \leq \frac{B^*}{2} \\ \mathbf{q} = 1 & \text{si } (\overline{K+I})^* > \frac{B^*}{2} \end{cases} ; B^* = \frac{1500000}{V_M} \\ & t_{ds} \begin{cases} t_{ds} = 0,25 & \text{si } i = \{1,2\} \\ t_{ds} = 0,20 & \text{si } i > 2 \end{cases} \end{aligned} \quad [5]$$

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 las primeras 750.000 pts. de la base de deducción integrada tanto por capital como intereses (25% en los dos primeros años de adquisición y 20% en los restantes).

$t_d$ : tipo de deducción en la cuota por idéntico motivo que el anterior pero aplicable al tramo comprendido entre las primeras 750.000 pts. y el límite máximo de deducción de 1.500.000 pts. (15%)<sup>4</sup>.

---

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

<sup>4</sup> La Ley 40/1998 recoge la aplicación de este tipo de deducción del 15% para la totalidad de la base de aplicación (incluidas las primeras 750.000 pts.), en aquellos casos en los que el endeudamiento para la adquisición no supere el límite reglamentario del 50%.

$(\overline{K + I})^*$  : 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,

## **I.2. Evaluación del mecanismo**

A continuación, se evalúa la magnitud y el signo de los resultados derivados de la aplicación del mecanismo compensatorio estudiado. 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 se han contemplado diferentes niveles: 2, 5, 7, 12, 20, 30 y 50 millones de pts. de renta familiar<sup>5</sup>. 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.

En el ejercicio de simulación se emplean las siguientes hipótesis: a) el valor de mercado de la vivienda es 3,125 veces la base imponible familiar; b) la vivienda se adquiere mediante financiación ajena del 80% del valor de mercado; c) la duración del préstamo es de 15 años y se emplea el método francés de amortización; 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

---

<sup>5</sup> 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.

50% del valor de mercado; f) el tipo de gravamen de IBI aplicado es el 0,612%<sup>6</sup>. La normativa del IRPF considerada es la correspondiente al ejercicio fiscal de 1999.

Los gráficos 1, 2 y 3, que sintetizan los resultados del ejercicio de simulación (datos en los cuadros 1, 2 y 3 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 (2, 5 y 7 millones de pts. en declaración separada, así como 2 y 5 millones de pts. en el resto) no devengan compensación económica. 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 20 millones de pts. 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 12 y 30 millones de pts. son los que reciben la máxima compensación, si esta tiene lugar, respectivamente, en los doce y nueve primeros años de la vida del préstamo.

[AQUÍ GRÁFICOS 1,2,3]

## II. Un método alternativo de compensación

---

<sup>6</sup> Para una discusión más detallada sobre el uso de las citadas hipótesis, véase Onrubia y Sanz (1999).

## II.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 vigente el régimen contenido en la derogada 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.

## II.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 siguientes<sup>7</sup>:

$$t_{mg} \cdot [(\mathbf{b} - \mathbf{a}) \cdot V_C^* + \bar{I}^*] + t_d \cdot \bar{K}^* \quad [6]$$

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,

---

<sup>7</sup> 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.

$$\Delta CF^* = (t_{mg} - t_m) \cdot [(\mathbf{b} - \mathbf{a}) \cdot V_C^* + \bar{I}^*] + t_d (\bar{K}^* - \hat{K}^*)$$

[7]

donde  $\bar{K}^*$  expresa las cantidades satisfechas por adquisición de vivienda habitual –distinta de los intereses- sometidas al límite legal establecido en la Ley 18/1991. Este límite se fijaba en el 30% de la base liquidable tal y como ésta se definía en dicha Ley.

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-, éste puede ser nulo, positivo o negativo. Tomaría un valor nulo cuando la cantidad amortizada sobre la que se practica la deducción no supere ni el límite del “incentivo teórico” ni el de la corrección propuesta. En cambio, tendrá un valor positivo o negativo cuando entre en juego, de manera efectiva, el límite máximo de amortización: positivo, si el límite de nuestra propuesta es mayor que el que permite el sistema de compensación recogido en la norma; y negativo, en caso contrario. En definitiva, un valor positivo de [7] infraestima la compensación a recibir, mientras que un valor negativo muestra un exceso de compensación. Las condiciones que determinan ambas posibilidades se analizan en el apéndice.

### **II.3. Resultados de la comparación de las dos alternativas de compensación**

A continuación ofrecemos, utilizando los mismos supuestos antes empleados, los resultados de la comparación del sistema de compensación recogido en la norma y el definido por la corrección propuesta.

Como ya sabíamos, para los contribuyentes de 2 millones de pts. resulta indiferente el sistema de compensación aplicado, al serles siempre favorable el tratamiento dispensado a la vivienda habitual por la nueva ley de IRPF. En aquéllos 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 los cuadros 4 a 6, 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 30 millones de pesetas, 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.

[INSERTAR AQUÍ, CUADROS 4, 5 Y 6]

#### **II.4. La norma de compensación y los incentivos a la amortización anticipada**

La combinación en la norma de compensación de elementos de la normativa del IRPF derogado con el nuevo régimen de ayudas a la adquisición de vivienda habitual introduce opciones de estrategia fiscal. Desde la aproximación planteada, en la medida que los límites para la deducción de intereses en la Ley 18/1991 –incorporados a la definición del “incentivo teórico”- son inferiores al límite máximo de aplicación del nuevo régimen - 1.500.000 pts., conjunto para intereses y amortización-, la compensación no ofrece economías de opción para alterar la cuantía de los intereses pagados.

Por el contrario, el mecanismo compensatorio aprobado sí genera incentivos a la amortización anticipada de capital. Este hecho es consecuencia del mantenimiento en el incentivo teórico del límite del 30% de la base liquidable, que restringe la cantidad de amortización máxima sobre la que practicar la deducción en cuota. La combinación de dos límites de naturaleza distinta –uno absoluto, desdoblado en dos tramos, en el nuevo IRPF 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 determinada<sup>8</sup>.

Para calcular la magnitud de los ahorros fiscales marginales asociados a esta estrategia, partimos de la siguiente expresión, obtenida a partir del desarrollo de [1], y en la que diferenciamos los dos componentes de la anualidad del préstamo, intereses y capital:

$$CF = I^* [t_m + \mathbf{q}(t_{ds} - t_d) - t_{ds}] + K^* [t_d - t_{ds} + \mathbf{q}(t_{ds} - t_d)] + t_m (\mathbf{b} - \mathbf{a}) V_c^* - \mathbf{q} \frac{B}{2} (t_{ds} - t_d) \quad [8]$$

En [8] no se explicitan los límites que afectan a  $K^*$  e  $I^*$  y que figuran recogidos en las expresiones [2] y [4]. Estos límites se consideran a continuación en cada uno de los tres casos que se analizan, por ser, precisamente, el origen de las opciones analizadas. En cada uno de ellos se estudia cómo afecta marginalmente a la cuantía de compensación destinar una peseta adicional de renta a la cancelación anticipada del préstamo ( $\Delta K^*$ ).

$$\text{- Caso 1: } (K^* + \Delta K^* + I^*) \leq (B^* / 2)$$

En el nuevo IRPF, cada peseta marginal de amortización da derecho a una deducción en la cuota de cuantía  $t_{ds}$  (0,25 si se está en los dos primeros años de vida del préstamo, y de 0,20 en el resto). Puesto que en el “incentivo teórico” se recoge el tipo de deducción vigente en la Ley derogada, ( $t_d = 0,15$ ), el resultado es una pérdida de compensación, en términos marginales, equivalente a la diferencia de ambos tipos de deducción:

$$\frac{dCF}{dK^*} = t_d - t_{ds} < 0 \quad [9]$$

$$\text{- Caso 2: } (B^* / 2) < (K^* + \Delta K^* + I^*) \leq B^*$$

En este caso, cada peseta marginal de cancelación anticipada no supone variación alguna en la cuantía de la compensación. Resulta inmediato ver que, para el tramo/rango  $[B^*/2, B^*]$ , el tipo de deducción en el nuevo IRPF coincide con el contemplado en el incentivo teórico. Por tanto no existen incentivos a la cancelación anticipada.

$$\frac{dCF}{dK^*} = 0 \quad [10]$$

$$\text{- Caso 3: } (K^* + \Delta K^* + I^*) > B^*$$

Estamos en el caso en el que un aumento marginal de la cantidad destinada a la amortización del préstamo ya no genera ningún ahorro fiscal en la nueva Ley, por superar el límite máximo establecido  $B^*$ , ( $B^* = \overline{K^* + I^*}$ ). Sin embargo, el incentivo teórico aprobado

---

<sup>8</sup> De acuerdo con el enfoque seguido a lo largo del trabajo, el análisis realizado no tiene en cuenta los gastos bancarios y de

recoge la posibilidad de que estos aumentos marginales generen ahorros fiscales a la tasa  $t_d$  (sumando positivo en [8]), con el límite relativo recogido en [3]. En la medida que  $\hat{K}^* > B^*$ , existen incentivos a la cancelación anticipada en el intervalo  $[B^*, \hat{K}^*]$ .

$$\frac{dCF}{dK^*} = t_d \quad [11]$$

[AQUÍ GRÁFICO 4]

### III. Conclusiones

En este trabajo se ha evaluado, desde la metodología del cálculo de ahorros fiscales marginales, el mecanismo de compensación recogido en las leyes de Presupuestos Generales del Estado para 2000, 2001 y en el proyecto para 2002, establecido como consecuencia del cambio de las ayudas a la adquisición de la vivienda habitual derivado de la reciente reforma del IRPF. Del estudio realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1. El mecanismo de compensación instaurado actúa fundamentalmente sobre los adquirentes de vivienda habitual con renta familiar media-alta y alta. Las rentas bajas no resultan compensadas como consecuencia lógica de la reforma de estos incentivos en el nuevo IRPF, que ha permitido mejorar el tratamiento para estos contribuyentes en detrimento de aquéllos 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 la vivienda adquirida tiene un valor de mercado proporcional a dicho nivel de renta.

---

otro tipo que podrían derivarse de una amortización anticipada del préstamo.

3. El año de vida del préstamo que financia la adquisición de la vivienda habitual también es determinante de la cantidad a compensar. Esto es debido a la estructura financiera de las anualidades satisfechas en el préstamo. En el sistema francés de amortización, la cantidad de intereses satisfechos disminuye de forma continua, a la vez que aumenta la amortización del principal a la misma tasa. Precisamente la traslación del tratamiento de los intereses desde la base a la cuota, tras la reforma del IRPF, supone el principal cambio en la estructura de incentivos, con incidencia en el cálculo de la compensación.
4. La consideración en el mecanismo compensatorio aprobado de que los ahorros fiscales derivados de los intereses, se generaban en la antigua normativa, al tipo medio nominal y no al tipo marginal infraestima la cantidad a compensar en aquellos casos en que ésta se devenga. El ajuste corrector propuesto –su sustitución por el tipo marginal aplicable a la base liquidable- 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 30 millones de pts., e independientemente del tipo de declaración.
5. El mecanismo de compensación aprobado introduce incentivos favorables a la cancelación anticipada de los préstamos. Esto es debido al mantenimiento en su estructura del límite ampliado que la Ley derogada del IRPF contemplaba en relación con la base liquidable para la aplicación de la deducción en cuota por cantidades destinadas a la amortización de estos préstamos.

Para concluir, puede extraerse una reflexión de más amplio alcance. En la medida que el tratamiento de la vivienda habitual en el nuevo IRPF ha reforzado la progresividad del impuesto –como se recoge en Onrubia y Sanz (1999), Sanz (2000) y desde un enfoque distributivo, en Onrubia y Rodado (2000)-, la recuperación de los elementos del anterior IRPF que introducían en este incentivo una mayor regresividad está, en cierto modo, 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 esta nota, máxime cuando su permanencia e intensidad no están

consolidadas en el marco legal del impuesto, dado el carácter transitorio que les ha querido conceder el legislador.

## Referencias

- ONRUBIA, J. – SANZ, J.F. (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*, 148: 227-44.
- ONRUBIA, J. – RODADO, M.C. (2000). “Descomposición de los efectos redistributivos de la reforma del IRPF”. *Instituto de Estudios Fiscales*, Papel de Trabajo 9/00.
- 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*, 155: 135-148.

## APÉNDICE

### **Diferencias en la definición de “base liquidable” en las leyes de IRPF 40/98 y 18/91**

A continuación, se analizan 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. En la formalización de estas diferencias emplearemos la notación N98 y N99 para identificar respectivamente ambas normativas, siempre de aplicación sobre magnitudes económicas idénticas.

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 esta comprendida entre el límite máximo de 500.000 pts. y el mínimo de 375.000 pts. y la cuantía del gasto deducible de difícil justificación en la Ley 18/1991 estaba limitada, en el caso general, a un máximo de 250.000 pts., es inmediato que:

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

Por consiguiente,  $RNTP_{N99} < RNTP_{N98}$ .

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

$$RNCIVH_{N98} = \mathbf{a}' V_C - \mathbf{b} \cdot V_C - \hat{I}_{N98} \quad [15]$$

donde los parámetros fiscales  $\mathbf{a}'$ ,  $\mathbf{b}$  e  $\hat{I}_{N98}$  son los ya descritos en el apartado I1. 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  $|\mathbf{a}' V_C| < |\mathbf{b} \cdot V_C + \hat{I}_{N98}|$  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 (29.000 pts. 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 computo 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.

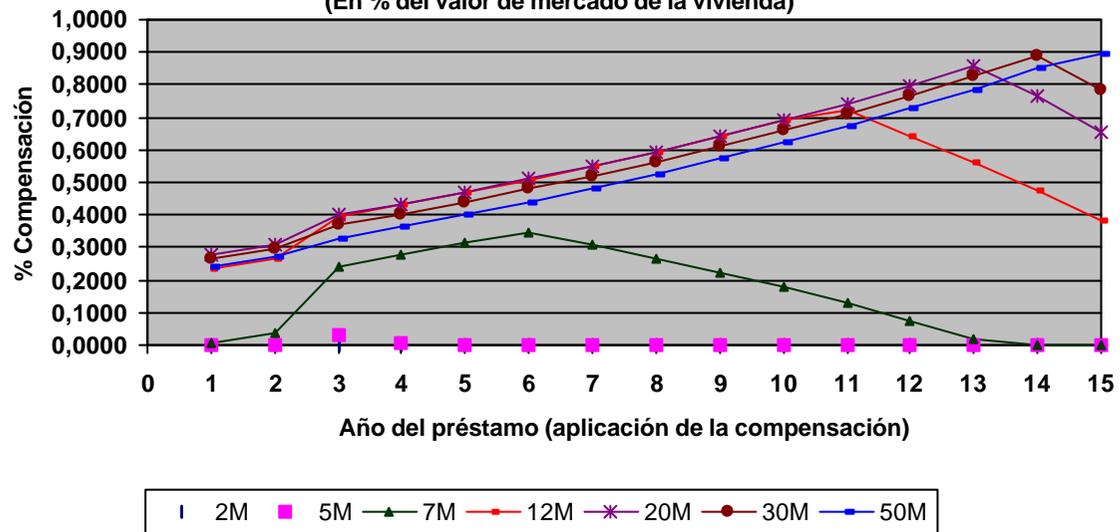
De acuerdo con lo que acabamos de exponer en a), b) y c), la condición que debe cumplirse para que la base liquidable “ordinaria” del nuevo IRPF fuese superior en cuantía a la correspondiente al IRPF derogado es la siguiente:

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

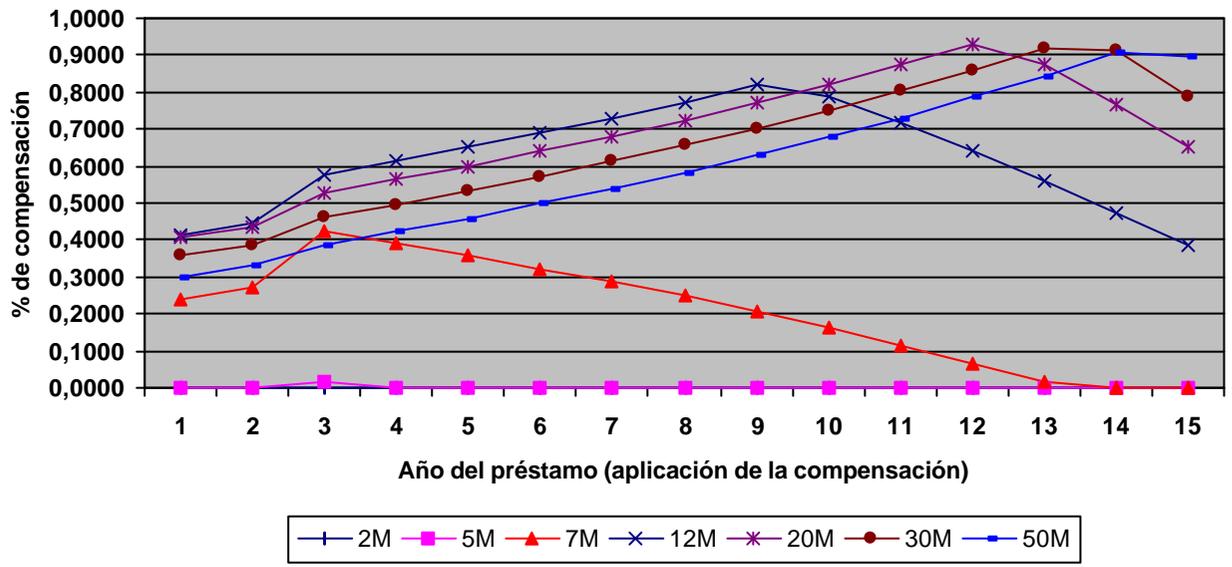
Si nos atenemos a los valores de los parámetros fiscales en ella incluidos, al incorporarse simplemente el mínimo personal, y considerando que siempre es de esperar que  $\mathbf{a}' > \mathbf{b}$ , podemos concluir que, con un alto grado de generalidad,  $BL_{N99} > BL_{N98}$ .

**GRÁFICO I: COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE  
DECLARACIÓN INDIVIDUAL**

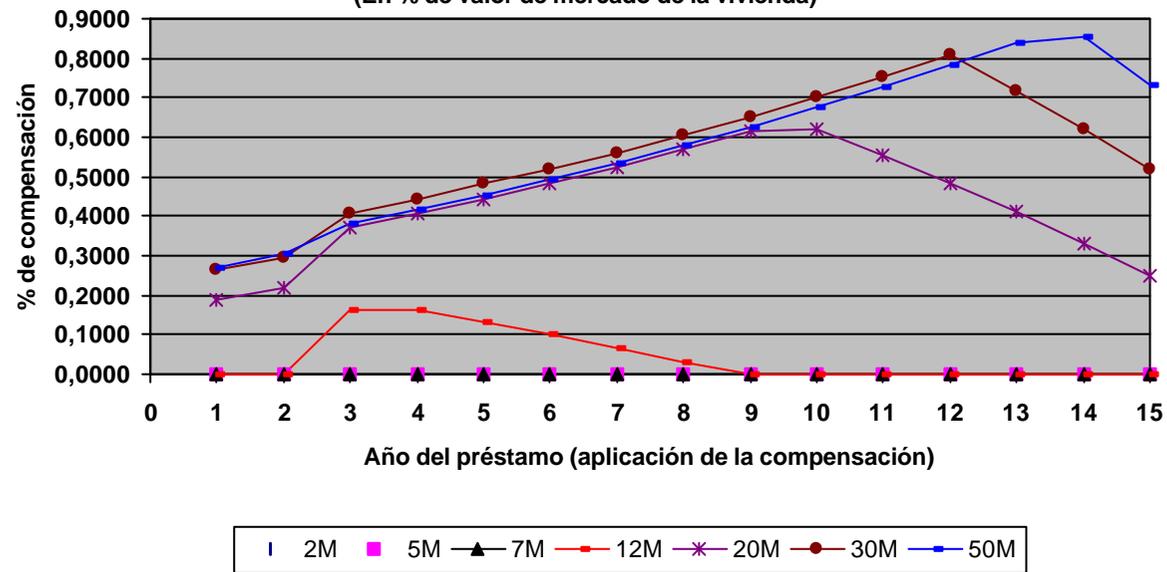
(En % del valor de mercado de la vivienda)



**GRÁFICO II: COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE  
DECLARACIÓN CONJUNTA  
(En % del valor de mercado de la vivienda)**

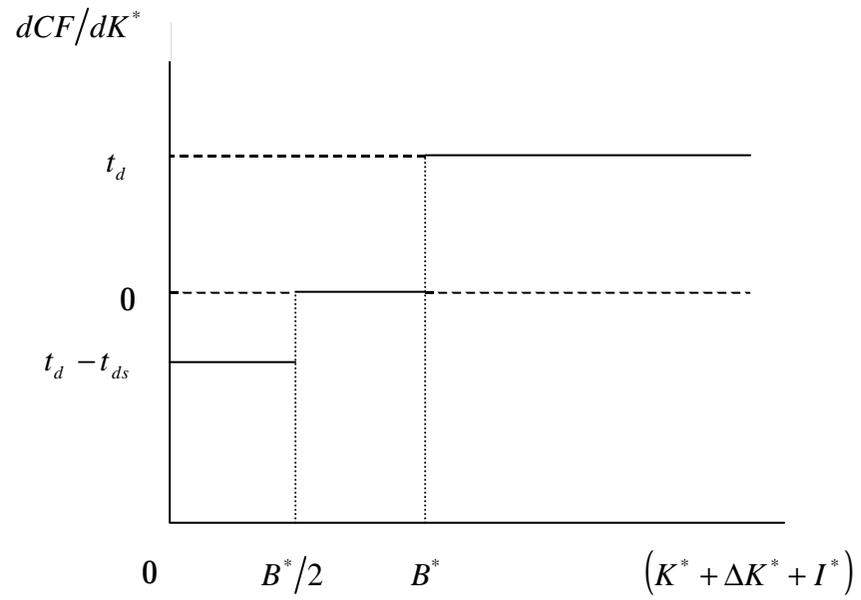


**GRÁFICO III: COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE  
DECLARACIÓN SEPARADA  
(En % de valor de mercado de la vivienda)**



### GRÁFICO IV

### AHORRO FISCAL MARGINAL POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA



**CUADRO 1**  
**COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE**  
**DECLARACIÓN INDIVIDUAL**  
**(En % del valor de mercado de la vivienda)**

Año del préstamo en que se aplica la compensación	Cuantía del préstamo (millones de pts.)						
	2	5	7	12	20	30	50
1	0,0000	0,0000	0,0068	0,2328	0,2758	0,2647	0,2412
2	0,0000	0,0000	0,0378	0,2638	0,3067	0,2957	0,2721
3	0,0000	0,0314	0,2420	0,3965	0,3995	0,3685	0,3289
4	0,0000	0,0078	0,2767	0,4313	0,4343	0,4032	0,3636
5	0,0000	0,0000	0,3136	0,4681	0,4711	0,4401	0,4005
6	0,0000	0,0000	0,3469	0,5072	0,5102	0,4791	0,4395
7	0,0000	0,0000	0,3080	0,5486	0,5516	0,5205	0,4809
8	0,0000	0,0000	0,2667	0,5925	0,5955	0,5644	0,5248
9	0,0000	0,0000	0,2229	0,6390	0,6420	0,6109	0,5713
10	0,0000	0,0000	0,1765	0,6883	0,6913	0,6602	0,6206
11	0,0000	0,0000	0,1274	0,7220	0,7435	0,7125	0,6729
12	0,0000	0,0000	0,0752	0,6447	0,7989	0,7679	0,7283
13	0,0000	0,0000	0,0200	0,5628	0,8576	0,8266	0,7870
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,4759	0,7666	0,8888	0,8493
15	0,0000	0,0000	0,0000	0,3838	0,6523	0,7868	0,8945

**CUADRO 2**  
**COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE**  
**DECLARACIÓN CONJUNTA**  
**(En % del valor de mercado de la vivienda)**

Año del préstamo en que se aplica la compensación	Cuantía del préstamo (millones de pts.)						
	2	5	7	12	20	30	50
1	0,0000	0,0000	0,2418	0,4147	0,4051	0,3570	0,2991
2	0,0000	0,0000	0,2728	0,4457	0,4360	0,3879	0,3301
3	0,0000	0,0136	0,4214	0,5784	0,5288	0,4607	0,3869
4	0,0000	0,0000	0,3906	0,6132	0,5636	0,4955	0,4216
5	0,0000	0,0000	0,3579	0,6500	0,6004	0,5323	0,4585
6	0,0000	0,0000	0,3232	0,6891	0,6395	0,5714	0,4975
7	0,0000	0,0000	0,2865	0,7305	0,6809	0,6128	0,5389
8	0,0000	0,0000	0,2476	0,7744	0,7248	0,6566	0,5828
9	0,0000	0,0000	0,2063	0,8209	0,7713	0,7032	0,6293
10	0,0000	0,0000	0,1626	0,7864	0,8206	0,7525	0,6786
11	0,0000	0,0000	0,1162	0,7152	0,8728	0,8047	0,7309
12	0,0000	0,0000	0,0670	0,6397	0,9282	0,8601	0,7863
13	0,0000	0,0000	0,0149	0,5597	0,8732	0,9188	0,8450
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,4748	0,7662	0,9115	0,9072
15	0,0000	0,0000	0,0000	0,3849	0,6527	0,7870	0,8946

**CUADRO 3**  
**COMPENSACIÓN RECIBIDA POR NIVEL DE RENTA DEL CONTRIBUYENTE**  
**DECLARACIÓN SEPARADA**  
**(En % del valor de mercado de la vivienda)**

Año del préstamo en que se aplica la compensación	Cuantía del préstamo (millones de pts.)						
	2	5	7	12	20	30	50
1	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1884	0,2655	0,2717
2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2193	0,2965	0,3026
3	0,0000	0,0000	0,0000	0,1625	0,3721	0,4093	0,3834
4	0,0000	0,0000	0,0000	0,1634	0,4069	0,4440	0,4181
5	0,0000	0,0000	0,0000	0,1326	0,4437	0,4808	0,4550
6	0,0000	0,0000	0,0000	0,1000	0,4828	0,5199	0,4940
7	0,0000	0,0000	0,0000	0,0655	0,5242	0,5613	0,5354
8	0,0000	0,0000	0,0000	0,0288	0,5681	0,6052	0,5793
9	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6146	0,6517	0,6258
10	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6199	0,7010	0,6751
11	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5540	0,7533	0,7274
12	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4841	0,8086	0,7828
13	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4101	0,7189	0,8415
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3316	0,6213	0,8537
15	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2484	0,5179	0,7330

**CUADRO 4**  
**DIFERENCIA ENTRE LA COMPENSACIÓN LEGAL Y EL MECANISMO ALTERNATIVO POR NIVEL DE RENTA**  
**DECLARACIÓN INDIVIDUAL**  
**(En % del valor de mercado de la vivienda)**

Año del préstamo en que se aplica la compensación	Cuantía del préstamo (millones de pts.)						
	2	5	7	12	20	30	50
1	0,0000	0,0000	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
2	0,0000	0,0000	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
3	0,0000	0,1141	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
4	0,0000	0,1069	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
5	0,0000	0,0820	0,2396	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
6	0,0000	0,0474	0,2380	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
7	0,0000	0,0107	0,2157	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
8	0,0000	0,0000	0,1920	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
9	0,0000	0,0000	0,1670	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
10	0,0000	0,0000	0,1404	0,1365	0,0410	0,0073	-0,0050
11	0,0000	0,0000	0,1122	0,1318	0,0410	0,0073	-0,0050
12	0,0000	0,0000	0,0824	0,0983	0,0410	0,0073	-0,0050
13	0,0000	0,0000	0,0507	0,0628	0,0410	0,0073	-0,0050
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0252	0,0149	0,0073	-0,0050
15	0,0000	0,0000	0,0000	-0,0275	-0,0159	-0,0105	-0,0062

NOTA: Un valor positivo recoge el aumento de compensación resultante de la aplicación del mecanismo alternativo. Por el contrario, un valor negativo refleja la mayor compensación del sistema aprobado.

**CUADRO 5**  
**DIFERENCIA ENTRE LA COMPENSACIÓN LEGAL Y EL MECANISMO ALTERNATIVO POR NIVEL DE RENTA**  
**DECLARACIÓN CONJUNTA**  
**(En % del valor de mercado de la vivienda)**

Año del préstamo en que se aplica la compensación	Cuantía del préstamo (millones de pts.)						
	2	5	7	12	20	30	50
1	0,0000	0,0000	0,3447	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
2	0,0000	0,0000	0,3447	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
3	0,0000	0,1319	0,3273	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
4	0,0000	0,1147	0,3067	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
5	0,0000	0,0820	0,2848	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
6	0,0000	0,0474	0,2617	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
7	0,0000	0,0107	0,2372	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
8	0,0000	0,0000	0,2112	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
9	0,0000	0,0000	0,1836	0,1886	0,0653	0,0175	-0,0015
10	0,0000	0,0000	0,1544	0,1660	0,0653	0,0175	-0,0015
11	0,0000	0,0000	0,1234	0,1327	0,0653	0,0175	-0,0015
12	0,0000	0,0000	0,0906	0,0974	0,0653	0,0175	-0,0015
13	0,0000	0,0000	0,0558	0,0599	0,0452	0,0175	-0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0203	0,0153	0,0099	-0,0015
15	0,0000	0,0000	0,0000	-0,0218	-0,0164	-0,0107	-0,0063

NOTA: Un valor positivo recoge el aumento de compensación resultante de la aplicación del mecanismo alternativo. Por el contrario, un valor negativo refleja la mayor compensación del sistema aprobado.

**CUADRO 6**  
**DIFERENCIA ENTRE LA COMPENSACIÓN LEGAL Y EL MECANISMO ALTERNATIVO POR NIVEL DE RENTA**  
**DECLARACIÓN SEPARADA**  
**(En % del valor de mercado de la vivienda)**

Año del préstamo en que se aplica la compensación	Cuantía del préstamo (millones de pts.)						
	2	5	7	12	20	30	50
1	0,0000	0,0000	0,0000	0,2446	0,2069	0,0961	0,0183
2	0,0000	0,0000	0,0000	0,2755	0,2069	0,0961	0,0183
3	0,0000	0,0000	0,0427	0,3458	0,2069	0,0961	0,0183
4	0,0000	0,0000	0,0118	0,3339	0,2069	0,0961	0,0183
5	0,0000	0,0000	0,0000	0,3101	0,2069	0,0961	0,0183
6	0,0000	0,0000	0,0000	0,2849	0,2069	0,0961	0,0183
7	0,0000	0,0000	0,0000	0,2582	0,2069	0,0961	0,0183
8	0,0000	0,0000	0,0000	0,2299	0,2069	0,0961	0,0183
9	0,0000	0,0000	0,0000	0,1899	0,2069	0,0961	0,0183
10	0,0000	0,0000	0,0000	0,1169	0,1925	0,0961	0,0183
11	0,0000	0,0000	0,0000	0,0396	0,1539	0,0961	0,0183
12	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1129	0,0961	0,0183
13	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0695	0,0595	0,0183
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0235	0,0201	0,0118
15	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,0252	-0,0216	-0,0126

NOTA: Un valor positivo recoge el aumento de compensación resultante de la aplicación del mecanismo alternativo. Por el contrario, un valor negativo refleja la mayor compensación del sistema aprobado.

