

Las claves del poder  
Mariano Guindal

Madrid

# La cultura del pelotazo



DANI DUCH

### Los datos

España solo tiene un 2,5% de viviendas sociales, frente al 9,3% de media europea, casi cuatro veces menos. La vivienda nunca ha estado entre las prioridades del Gobierno



El presidente del Gobierno es consciente de que una gran parte de las ocurrencias de sus socios de la izquierda radical terminan convirtiéndose en errores propios. Como muestra un botón: la pésima gestión realizada en política de vivienda le ha conducido a un callejón sin salida. Todo lo que se le ha ocurrido decir a Pedro Sánchez es que la culpa de la escasez de vivienda es del PP por haber apostado por la cultura del pelotazo.

Después de casi siete años en el poder, contraprogramar una solución para la vivienda desempolvando planes viejos para descalificar a la oposición conservadora es sorprendente. Los dirigentes socialistas reconocen en privado que haber mirado para otra parte en el espinoso tema de los ocupas ha sido todo un error. Igual que ha sido una equivocación topar el precio de los alquileres o la ley del Suelo, donde Podemos, Sumar, Bildu y ERC impusieron criterios antimerca. El resultado de todo ello ha sido que cerca de 100.000 pisos han dejado de alquilarse.

La actitud pasiva ante los desahucios ha generado inseguridad jurídica en los propietarios, que han frenado la compra de viviendas para alquilarlas. Una buena parte de estas inversiones no son de grandes fondos de inversión como se ha dicho, sino de pequeños ahorradores. El 91% del parque privado de viviendas está en manos de personas físicas, y el 71% de ellas tienen una o dos viviendas. Lo del pelotazo hay que relativizarlo, ya que los grandes tenedores de viviendas apenas tienen el 5% del parque total.

Al eliminar gran parte de la deducción fiscal para los fondos de pensiones, un buen número de pequeños ahorradores optó por comprar una segunda vivienda para complementar la pensión de la Seguri-

dad Social con lo que le pagaba el inquilino. La fórmula funcionó, hasta que se rompió el equilibrio en favor de los arrendatarios. Esto ha llevado al arrendador a dejar el piso vacío ante el temor de perderlo. Así se explica que el 14,4% de las viviendas estén vacías o infrautilizadas.

Se da la paradoja de que cerca de 8.000 viviendas de la Sareb, el llamado *banco malo* que absorbió los activos invendibles de las cajas de ahorros y que el Ejecutivo quiere convertir en la Agencia Estatal de Viviendas, están en manos de ocupas. ¿Será capaz el Gobierno de coalición progresista de desocuparlas por la fuerza?

Otro aspecto llamativo es el anuncio de Sánchez en el último congreso del PSOE de la creación de una empresa pública para que construya y gestione desde el Estado viviendas de alquiler a precios asequibles. En estos siete años, Sánchez se ha deshecho del patrimonio público de viviendas malvendiendo los activos de la Sareb. España solo tiene un 2,5% de viviendas sociales, frente al 9,3% de media europea, casi cuatro veces menos. La vivienda nunca ha estado entre sus prioridades a pesar de que los ciudadanos, especialmente los jóvenes, la consideran su principal problema. Es ahora que el zapato aprieta cuando se ha anunciado una pléyade de medidas para salir del paso sin cuantificar ni el gasto público que sería necesario para llevarlas a cabo ni el tiempo en implementarlas. La única medida que no se ha anunciado y que sería la más eficaz, dado el equilibrio de poder territorial existente, es un gran pacto nacional entre el PSOE y el PP por la vivienda como piden los promotores y las inmobiliarias. Por si acaso, el líder de la oposición ya se ha adelantado para rechazar cualquier negociación. Alberto Núñez Feijóo simplemente no quiere ayudar a Sánchez a salir del charco en que se ha metido. Es decir, la vivienda será el arma arrojadiza que utilizará el PP para ganar las próximas elecciones, y el que no tenga donde vivir que se aguanten. |

Angel Sáez

Economista  
Director de Ros Petit

# Reestructuración empresarial



En el pasado año, el tema estrella en congresos de expertos tributarios volvió a ser la conocida cuestión de las reestructuraciones empresariales.

Ello a raíz de que en los planes de inspección de los dos últimos años figura como un tema de preferente comprobación tributaria, en especial en aquellos supuestos en que se han creado sociedades holdings a las que se han aportado participaciones de sociedades operativas. Desde que en el año 1991 se instauró este régimen especial, que facilita la reestructuración de sociedades mediante el diferimiento de la tributación, la problemática de su interpretación ha generado debate.

La creación de sociedades holdings se activó a partir del 2015, año en el que se estableció la exención de los dividendos percibidos de sociedades, posteriormente limitados a la bonificación del 95%, lo que hizo atractiva la figura de la sociedad holding si se ostentaba una participación superior al 5% de la sociedad operativa.

La misma exención o bonificación se aplica a la posible venta de la participación en la sociedad operativa, de ahí que el legislador, a finales del 2016, estableciese una norma antiabuso para este caso específico. Sobre la cláusula antiabuso, han corrido ríos de tinta. El debate se reactivó a raíz de la consulta de la Dirección General de Tributos (DGT) de julio del 2023, cuya respuesta nos sorprendió a quienes hemos venido asesorando desde la primera directiva de 1990.

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en resoluciones de abril y noviembre del pasado año, se apartó totalmente del criterio de la DGT, volviendo a los argumentos que podríamos decir reconocidos generalmente. No obstante, entiendo que la solución que

aporta el TEAC es errónea, ya que después de hacer un exhaustivo análisis de la jurisprudencia resuelve que, en aquellos casos en que la inspección rechace la operación llevada a cabo, la ventaja fiscal a eliminar debe ser la tributación en IRPF escalonada en el tiempo, cuando por otra parte expresamente reitera que la ventaja fiscal perseguida por el contribuyente es "aprovechar la exención prevista" en la ley del Impuesto de Sociedades.

Si se identifica claramente la ventaja fiscal perseguida, y la inspección rechaza la operación por falta de motivos económicos o sociales preponderantes, está claro que establece desde el 2015 que se "eliminarán exclusivamente los efectos de la ventaja fiscal", en este caso "la bonificación del 95% de los dividendos remanados en la sociedad operativa antes de su aportación a la holding". El socio en ningún caso pretende revalorizar las participaciones aportadas. El TEAC y la propia inspección deberían reconsiderar su criterio en este aspecto y no esperar al Tribunal Supremo. Si, como bien indica el TEAC, los efectos a regularizar deben ser proporcionales al abuso perseguido, el socio o socios aportantes siempre preferirán que se les rechace en sede de la nueva holding y no en su IRPF. |

### La golden visa

En el 2013, España estaba al borde del crack financiero. El entonces presidente, Mariano Rajoy, ideó la golden visa para atraerse a las grandes fortunas. Se les ofrecía la residencia permanente si compraban una vivienda de más de medio millón de euros e invertían en deuda pública. Los socialistas no protestaron entonces, por la cuenta que les tenía, y cuando llegaron al poder en el 2018 también la mantuvieron. Hasta ahora, ya que caduca el próximo mes de abril. Esto ha dado pie a Sánchez a anunciar fuertes castigos fiscales a los extranjeros extracomunitarios que compren una vivienda en España, lo que ha provocado la indignación de los mercados.

### Polémica La comprobación tributaria en caso de creación de sociedades holding genera mucho debate jurídico