



Publicidad



Cuenta ahorro vivienda: ¿La clave para que los jóvenes puedan comprar una casa?



COMPARTIR



COMENTAR



- Los hogares han ahorrado 17.192 millones en intereses de hipoteca desde 2008
- El ahorro previo sigue siendo la llave de la concesión de hipotecas

E. Esparza

1 JULIO, 2019

Uno de los principales problemas de los jóvenes para acceder a la vivienda es la falta del capital necesario para la cubrir el importe que no financia la hipoteca. Con el objetivo de facilitar este montante se han propuesto diferentes medidas en el mercado inmobiliario, pero pocos se han planteado recuperar la **cuenta ahorro vivienda**. Durante el boom inmobiliario esta herramienta fue el producto estrella para los compradores sin ahorro previo. ¿Sería viable volver a comercializarla en estos momentos?





El incentivo de la desgravación fiscal era el secreto del éxito de la cuenta ahorro vivienda : 1.350 euros al año como máximo

En las recientes convocatorias electorales se han propuesto incentivos fiscales para fomentar el alquiler de viviendas, pero no se han planteado desgravaciones fiscales como existían antes de la crisis para la **compra de vivienda** y las cuentas ahorro vivienda. Estas cuentas permitían deducir el 15% de las cantidades ingresadas, con un límite de 9.000 euros al año, que suponía un ahorro de 1.350 euros en la declaración del IRPF.

Posteriormente, se modificaron las condiciones fijando las desgravaciones en función de la base imponible. Solo quienes ingresaban menos de 17.000 euros podían beneficiarse de la desgravación del 15%, y esta se iba reduciendo hasta el máximo de la base imponible, fijado en los 24.000 euros. Finalmente, en 2013 se eliminó esta **deducción**, al igual que su "hermana", la deducción por compra de vivienda habitual.

La finalidad de la cuenta ahorro vivienda era disponer de ese 20% que el banco no financiaba. En 2013 la desgravación dijo adiós

El dinero ahorrado solo se podía destinar a la **compra o rehabilitación de la casa** en un plazo máximo de 4 años. Con esta desgravación se incentivaba el ahorro previo a la compra de vivienda, "necesario para mantener la relación préstamo/valor que no debe de superar en España el 80% en los préstamos hipotecarios", apunta Julio Rodríguez, expresidente del Banco Hipotecario, entidad que introdujo las cuentas ahorro vivienda que luego copiaron las entidades financieras.

En 2013 la Comisión Europea forzó a que se eliminase la **desgravación fiscal por compra de vivienda**, en la negociación del Memorándum de Entendimiento previo a la concesión del préstamo de 40.000 millones al gobierno español, según Rodríguez. Cuando se eliminó la desgravación fiscal, estas cuentas perdieron el atractivo para los ahorradores.

Otras ventajas de la cuenta ahorro vivienda: Ofrecían mayor rentabilidad y mejores condiciones en el préstamo hipotecario

Estas cuentas se comercializaron como una forma de fomentar el **ahorro** para poder comprar una vivienda. Además de la deducción fiscal, las cuentas ahorro vivienda tenían otras ventajas para los clientes. Para empezar pagaban un interés mayor al consumidor que otras **cuentas remuneradas**. "Si el comprador suscribía una hipoteca con la misma entidad solían concederle mejores condiciones, como consecuencia de la vinculación con la entidad", apunta Julián Salcedo, coordinador del Foro de Economistas Inmobiliarios.

Con estas ventajas, las **cuentas ahorro vivienda** estaban dirigidas a un perfil de cliente con capacidad de ahorro y dispuesto a comprar vivienda en el plazo establecido de cuatro años. "Quienes abrían una cuenta de estas características tenían realmente el perfil de ahorro que los bancos seleccionan a la hora de dar un préstamo hipotecario", señala Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Aunque estaban dirigidas a cualquier persona, fueron los jóvenes los principales titulares de las cuentas vivienda.

¿Por qué se eliminó la deducción? Porque lo que Hacienda devolvía al contribuyente, el vendedor lo trasladaba al precio de la vivienda

De acuerdo con los datos de la declaración del IRPF de 2012, último año en el que se pudo deducir las cuentas ahorro vivienda el coste anual de la deducción ascendió a 13,4 millones de euros, según Gestha. Durante el **boom inmobiliario**, la desgravación fiscal era el principal incentivo para la compra de vivienda, aunque la parte correspondiente a las cuentas ahorro vivienda era menor de la que generaba la compra de vivienda. Se calcula que durante los últimos 10 años, la deducción por vivienda ha costado 53.000 millones de euros.

Diversos estudios corroboran que las desgravaciones e incentivos fiscales tienen el efecto de incrementar el precio de la vivienda. "La desgravación solo conseguía **incrementar el precio de la vivienda** en una cuantía similar a la deducción obtenida, de forma que el beneficiado era el promotor, mientras que para el Estado suponía un gasto fiscal del que solo se beneficiaban unos pocos", señala Salcedo. El trasvase de la deducción del comprador al vendedor vía aumento de precio de la vivienda contribuyó, según José María Mollinedo, secretario general de los Técnicos de Hacienda Gestha "al aumento de la burbuja inmobiliaria".

Si no se compraba vivienda en un plazo de cuatro años, había que devolver las desgravaciones recibidas

La cuenta vivienda tenía también limitaciones en cuanto al uso del dinero ahorrado y el tiempo para realizar la inversión. Si pasado el tiempo máximo de cuatro años no se compraba la vivienda, se cancelaba la cuenta o se utilizaba el dinero para otro fin, el Ministerio de Hacienda obligaba a **devolver la desgravación** que se había practicado el cliente anualmente. El problema es que muchos titulares de la cuenta no conseguían ahorros suficientes en los cuatro años para comprar la vivienda, "situación que se agravó con la crisis económica", según Mollinedo, cuando se produjo "un aumento progresivo del precio de la vivienda y una reducción salarial".



Aunque no hay información sobre las cuantías reclamadas ni las multas impuestas por Hacienda, desde **Gestha** reconocen que las sanciones impuestas son leves, por lo que “ascendería al 50% de las deducciones no devueltas, que tras las reducciones por conformidad y pago en plazo, quedarían en una sanción final del 26,25% de dichas deducciones no devueltas”. Además, el contribuyente debía pagar el **interés de demora** del periodo comprendido entre la declaración en la que se hacía la devolución de las deducciones y el momento de la liquidación.

En un momento en que la tasa de ahorro está bajo mínimos, ¿qué posibilidades hay de que las entidades financieras recuperen la cuenta vivienda?

A priori no parece que exista ninguna posibilidad, sobre todo, si se plantean sin el aliciente de la desgravación fiscal, difícil de recuperar ahora que tampoco existe en el alquiler. Sin embargo, en las comunidades donde existe desgravación fiscal por la compra de vivienda en el tramo del IRPF cedido a las comunidades “podría tener sentido el fomento de las cuentas ahorro vivienda, siempre que la comunidad autónoma aceptase la **extensión de la desgravación a la compra** a la formación de dichas cuentas”, opina Rodríguez.

Por otro lado, con los bajos tipos de interés actuales tampoco existe interés en las entidades financieras por premiar con mayores tipos al **ahorro previo** a la compra de vivienda. Según Rodríguez, “la retribución adicional posible a dichas cuentas tendría que ser reducida, a la vista de que los tipos de interés de los préstamos a la vivienda están ligeramente por encima del 2%”. Aunque como señala Salcedo, “sería positivo incentivar el ahorro, por ejemplo, en cuentas ahorro a largo plazo (por ejemplo 10 años), sin una finalidad específica”.

Por otro lado, cuando estas cuentas estaban vigentes los tipos de interés superaban los dos dígitos, mientras que en la actualidad los tipos están a cero, luego “no hay estímulo para el ahorro salvo el incentivo fiscal”. La **eliminación de las cuentas de ahorro** unida a la falta de ayudas o deducciones para la adquisición de vivienda ha tenido como consecuencia “la elevación de la edad media de compra de una vivienda, hasta situarla por encima de los 40 años”, concluye Duque.

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS

Inversión



Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad, contenidos y servicios personalizados a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración](#)



Cuatro de cada cinco euros de ahorro se destinan a vivienda

Vivienda



Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad, contenidos y servicios personalizados a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración](#)



Los españoles destinan sus ahorros a vivienda y depósitos

Y ADEMÁS

Inmobiliario

¿Cómo ha quedado el reparto de gastos e impuestos hipotecarios?

¿Cuánto se ahorrarán los clientes tras la decisión del Gobierno?

¿Cuántos contribuyentes podrían reclamar la devolución del impuesto de las hipotecas?

El ahorro previo sigue siendo la llave de la concesión de hipotecas



Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

He leído el [aviso legal y la política de privacidad](#)

SUSCRIBIRME

