

La vivienda entra en campaña



Juan Pedro Marín Arrese

Desde estas páginas hemos subrayado en numerosas ocasiones la imperiosa necesidad de colmar el gigantesco déficit de vivienda social que padece nuestro país. Una lacra agravada por el insuficiente parque en alquiler que castiga a los más desfavorecidos, y la caída en picado de la construcción a raíz de la crisis financiera de hace una década. Todo se conjuga para propulsar al alza los precios y convertir en esfuerzo económico desproporcionado encontrar cobijo y techo. Se han sucedido los gobiernos y las ofertas incumplidas de poner coto a este problema. Ahora, al término de su singladura, el actual centra su campaña electoral en una tómbola de promesas en su mayoría imposibles de alcanzar en el corto mandato que le resta. Se podrá reprochar de electoralismo a Pedro Sánchez por introducir a última hora pieza tan sensible en el tablero de los comicios. Pero, en toda competición por captar votos, resulta lícito que cada contendiente juegue a fondo sus cartas, tratando de pillar a contrapié al rival. Como mínimo, hay que reconocer que se somete a debate una cuestión fundamental. Bien haría la oposición en tomarse en serio el desafío, articulando una propuesta alternativa.

Señalemos, de entrada, que atajar el actual desajuste en vivienda social requerirá varios decenios. Por mucho que se facilite su construcción, la limitada capacidad financiera de los ayuntamientos y las comunidades autónomas representa un serio freno. Por no hablar de los retos de toda índole que representa la gestión de un parque público de viviendas en alquiler. Desde enfrentarse a incómodos impagos a sufragar elevados gastos de mantenimiento y reparaciones. Quienes propugnan esta solución carecen de la más mínima experiencia en este campo y se permiten teorizar en abstracto. El concurso de la iniciativa privada constituye el único medio eficaz, siempre que se incentiva y dote de suficientes garantías. Hoy por hoy, sólo cabe contar con la oferta existente, o potencial, en el mercado. Lo demás equivale a música celestial. En este sentido, la iniciativa de poner coto a los alquileres en las denominadas zonas tensionadas sólo cobra sentido en el actual proceso inflacionista. Al revisarse, por regla general, los alquileres en función del IPC, sustituir este baremo por una referencia más acotada evita fenómenos de subidas difíciles de

soportar. Una medida extraordinaria y puntual que no cabe dilatar en exceso, al desincentivar significativamente la oferta. Más todavía, si se fomenta la ocupación ilegal y el impago de alquileres, convirtiendo a la actividad de casero en un deporte de alto riesgo.

Le asiste toda la razón al Banco de España al alertar de los riesgos de una intervención en los precios de los alquileres. A medio plazo, una medida así lejos de moderar los alquileres los dispararía, al contraer drásticamente la oferta. Pretender ignorar las leyes del mercado tarde o temprano conduce al efecto opuesto al deseado. Penalizar a los caseros sólo provoca mayor escasez y carestía. Que Yolanda Díaz y Podemos se apunten a la demagogia de topa los alquileres sólo demuestra su escaso conocimiento de nuestra historia contemporánea. Sin duda, desconocen la perniciosa herencia del Decreto Bugallal de 1920. Al margen de imponer la prórroga forzosa de los contratos, forzó la rebaja de los alquileres a los niveles de 1914 en las zonas tensionadas. Un decálogo de enérgicas medidas adoptadas por un gobierno conservador que reducen a timoratas tentativas las actuales propuestas de la ultrazquierda. El resultado de esta práctica congelación de precios hasta el Decreto Boyer fue la depauperación de la oferta y el forzoso recurso a convertirse en propietario como única vía para encontrar una solución habitacional.

Mayor estupor causa el empeño de Podemos y sus aliados en penalizar la propiedad de la vivienda. En las actuales circunstancias, esta opción constituye la mejor defensa para eludir las tensiones que se aprecian en el mercado de alquiler. Por no hablar del activo que representa para materializarlo en la jubilación. Generaciones enteras de españoles han aliviado las cargas de la vejez con su piso. El ahorro más rentable y seguro. Que se ponga en riesgo tolerando, incluso alentando, la ocupación ilegal de viviendas, constituye un grave atentado a la seguridad jurídica. Que el gobierno multiplique las trabas a los desahucios alienta un clima de incertidumbre que pasará factura. Lejos de moderar los precios, una impunidad tal frente a los impagos sólo contribuye a retraer la oferta y fomentar la carestía.

No cabe engañarse. Por incómodas que resulten las leyes del mercado, al final del día siempre prevalecen. Frente a un modelo de asfixiante intervención, bien haría la oposición en proponer soluciones realistas. Conformarse con tildar de electoralistas las promesas de Pedro Sánchez, se antoja escaso bagaje para atajar un problema tan acuciante.

Economista

La empresa familiar y la tesorería ociosa



Ángel Sáez

La tesorería ociosa, también denominada “no necesaria” de las empresas familiares en relación a los incentivos fiscales de dichas empresas, incluyendo en dicho concepto a las inversiones financieras o en fondos de inversión no necesarias para el desarrollo de la actividad económica, es uno de los aspectos importantes en el análisis de los requisitos para la aplicación de estos incentivos, exención en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) o en el de las Grandes Fortunas, y bonificación en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD). Ello tanto en relación al denominado acceso como al alcance (proporción en que se bonifica).

La finalidad de estos incentivos es favorecer la actividad de dichas empresas familiares, así como el relevo generacional en la propiedad y en la dirección de las mismas.

La Dirección General de Tributos, así como los tribunales, vienen manteniendo que la cuantificación de esta tesorería es una cuestión que escapa a sus facultades interpretativas, indicando que habrá que sopesar la adecuación y proporcionalidad de esta tesorería no necesaria con respecto al resto de activos de la entidad, el tipo de actividad desarrollada, el volumen de operaciones y demás parámetros económicos y financieros.

Entendemos que también habría que valorar otros aspectos, como el grado de gestión de riesgo, la solvencia y el histórico de la empresa.

En este artículo nos vamos a centrar en el alcance, es decir, si a dicha tesorería se le aplica o no la exención en el IP y bonificación en el ISD, pues en la medida en que sea necesaria deja de ser ociosa y entra en la exención.

Ante la múltiple casuística de las empresas, hemos de resaltar algunas de ellas, como las que renuevan instalaciones industriales cada cierto número de años, que precisan acumular tesorería para afrontar dichas inversiones puntuales, o las que desarrollan proyectos urbanísticos, que por cuestiones administrativas se posponen muchos años, las cuales atesoran disponibilidades de tesorería para las concretas inversiones inmobiliarias.

Estas empresas no deberían tener problemas por acumular tesorería en el balance de la sociedad, así como las sociedades que forman parte de un grupo por el hecho de acumular en una u otra sociedad tesorería reservada para destinar a inversiones previstas en dicho grupo.

La finalidad de la norma es que no goce de los beneficios fiscales la tesorería que se pueda acumular en la sociedad proveniente de la actividad económica con el sólo objetivo de conseguir estos incentivos, “ociosa”.

Pero la tesorería disponible en una empresa, no siempre debe responder a este simple análisis, ya que la norma establece que la exención en la participación sólo alcanzará al valor de las participaciones “en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos empresariales o profesionales minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad...”.

Es claro, del montante de los activos necesarios para el desarrollo de la actividad se deducen sólo las deudas derivadas de la actividad.

En consecuencia, si una sociedad se endeuda para adquirir las participaciones de socios disidentes o bien, para repartir reservas a los socios, por el hecho de no disponer de la tesorería en ese momento, toda la tesorería que en el futuro se acumule en el activo de la sociedad con la finalidad de cancelar dicha deuda bancaria no computará en el activo y, por tanto, no afectará al porcentaje de exención. El Tribunal Supremo en varias sentencias recientes ha avalado este tipo de operaciones, a los efectos de considerar como gasto deducible los intereses devengados por el préstamo.

Esta afirmación es consistente con la finalidad de la exención, ya que el importe que perciban los socios disidentes ya de por sí dejará de gozar de exención, así como la deuda generada para repartir reservas disminuye el valor patrimonial de la sociedad, que es el que se tiene en consideración en la exención.

En conclusión, la tesorería que se pueda llegar a acumular en el activo de la sociedad para afrontar el pago de deudas que no deriven del ejercicio de la actividad empresarial no afecta al porcentaje de bonificación de la empresa familiar y, por tanto, no es ociosa.

Economista. Director de Ros Petit



Expansión

DIRECTORA ANA I. PEREDA

DIRECTORES ADJUNTOS: Manuel del Pozo, Iñaki Garay

Subdirector: Pedro Blurrún. **Desarrollo digital:** Amparo Polo. **Corresponsal económico:** Roberto Casado. **Redactores jefes:** Mayte A. Ayuso, Juan José Garrido, Tino Fernández, Javier Montalvo, Emelía Viana, Clara Ruiz de Gauna, Estela S. Mazo, José Orihuel (Cataluña) y Miguel Ángel Patiño

Finanzas/Mercados: Laura García / **Economía:** Juan José Marcos / **Opinión:** Ricardo T. Lucas / **Directivos:** Nerea Serrano
Nueva York: Sergio Saiz / **Comunidad Valenciana:** Julia Brines / **Cataluña:** Artur Zanón / **Diseño:** César Galera / **Edición:** Elena Secanella



EDITORIA

Unidad Editorial Información Económica, S.L.U.
Avenida de San Luis, 25 (28033 Madrid)
Teléfono de contacto: 91 443 50 00

ADMINISTRADORES

Stefania Bedogni
Nicola Speroni

DIRECTOR GENERAL DEL ÁREA NEWS

Javier García Pagán

DIRECTOR DE NEGOCIO

Manuel Bada

COMERCIALIZACIÓN DE PUBLICIDAD

Unidad Editorial, S.A.

DIRECTOR GENERAL DE PUBLICIDAD

Sergio Cobos