



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# El gasto fiscal en el IRPF asociado a la vivienda en Euskadi. 2019 y 2020.

## Evolución y alcance



## Índice

1. Evolución del gasto fiscal vinculado a la vivienda en el IRPF en Euskadi	4
2. Evolución del número de declaraciones que incluyen deducción vinculada a la vivienda e incidencia según el nivel de ingresos	10
3. Conclusiones	17



## Índice de Gráficos

<b>Gráfico 1.</b>	Gasto fiscal en el IPRF en materia de vivienda por tipo de deducción. 2019 Y 2020 .....	4
<b>Gráfico 2.</b>	..... Gasto fiscal asociado a las deducciones en materia de vivienda en el IPRF. 2011-2020 .....	5
<b>Gráfico 3.</b>	Tasas de variación del gasto fiscal asociado a las deducciones en el IPRF en materia de vivienda. 2018-2020 .....	6
<b>Gráfico 4.</b>	..... Gasto fiscal asociado las deducciones en el IPRF en materia de vivienda por Territorio Histórico. 2019-2020 .....	7
<b>Gráfico 5.</b>	.. Peso relativo del gasto fiscal de la deducción por alquiler vs compra/rehabilitación en la CAE. 2011-2020 .....	8
<b>Gráfico 6.</b>	. Evolución del número de hipotecas firmadas en Euskadi y por Territorio Histórico. 2003-2020 .....	9
<b>Gráfico 7.</b>	Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IPRF en el ámbito de la vivienda. 2011-2020 .....	10
<b>Gráfico 8.</b>	.... Tasas de variación del número de declaraciones que incluyen deducciones en el IPRF en el ámbito de la vivienda por Territorio Histórico. 2011-2020 .....	11
<b>Gráfico 9.</b>	Distribución de las declaraciones de IPRF que aplican algún tipo de deducción vinculada a la vivienda según el tipo de deducción. 2020 .....	12
<b>Gráfico 10.</b>	..... Peso relativo de las declaraciones según deducción y tramo de ingreso. 2020. ....	13
<b>Gráfico 11.</b>	Alcance de las deducciones vinculadas a la vivienda según el tipo de deducción y niveles de ingreso en Euskadi. 2020 .....	13
<b>Gráfico 12.</b>	.... Distribución del número de contribuyentes y el importe de las deducciones según tipo de deducción y base liquidable niveles de ingreso en Euskadi. 2020 .....	14
<b>Gráfico 13.</b>	..... Deducción media por declaración según tipo de deducción. 2020 .....	16



## 1. Evolución del gasto fiscal vinculado a la vivienda en el IRPF en Euskadi

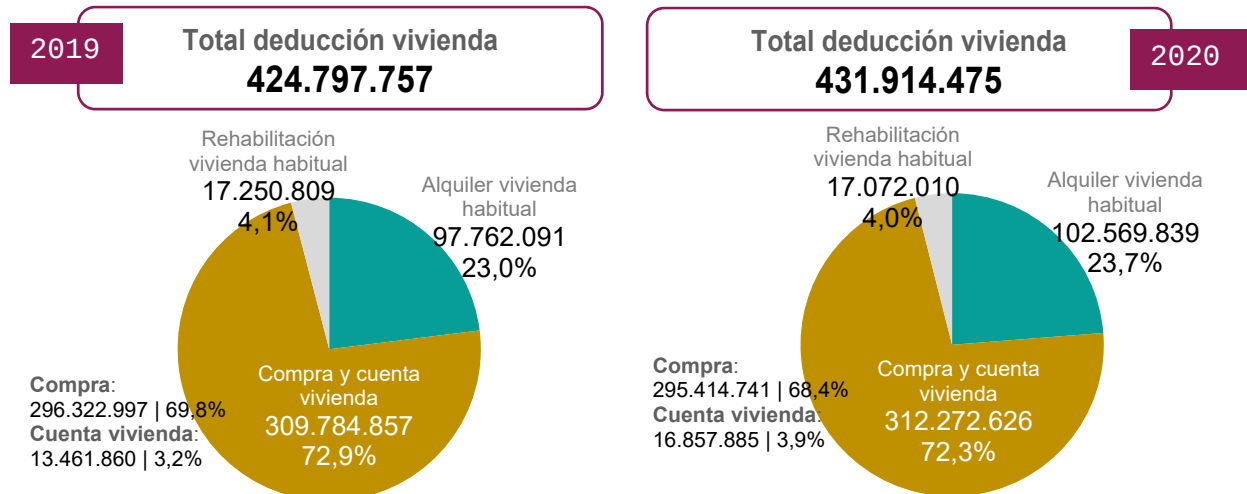
En 2020 el gasto fiscal vinculado a las deducciones a la compra en el IRPF incluyendo las de la cuenta vivienda, alcanza 312 millones de euros en Euskadi, tres veces más que el asociado al alquiler y 18 veces más que el asociado a las deducciones por rehabilitación.

La mayor parte del gasto fiscal en materia de vivienda continúa destinándose a incentivar la compra

El 72,3% del gasto fiscal total asociado a las deducciones en materia de vivienda en el IRPF en Euskadi en 2020 se destina a incentivar la compra de vivienda, apenas unas décimas menos que en 2019 y 1,7 puntos porcentuales menos que en 2018. Hay que recordar que, desde 2013, en el resto de CCAA este tipo de deducción ha desaparecido.

Por su parte, el gasto fiscal por la deducción por alquiler en 2020 alcanza 102 millones de euros y representa el 23,7% del gasto fiscal total en materia de vivienda, 1,5 puntos porcentuales más que en 2018. Por su parte, el gasto fiscal asociado a las obras de rehabilitación en 2020 continúa presentando una importancia reducida, con apenas 17 millones de euros, el 4% del total.

**Gráfico 1.** Gasto fiscal en el IRPF en materia de vivienda por tipo de deducción. 2019 y 2020



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi.

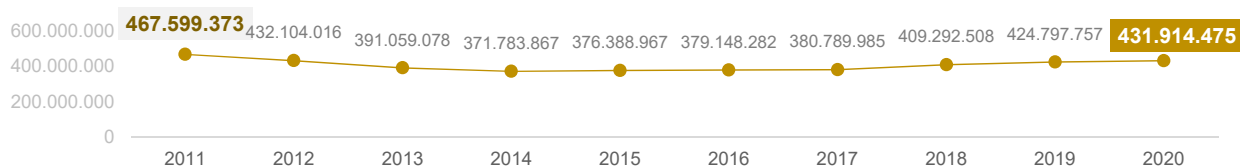
El impacto de la pandemia no ha supuesto la reducción del gasto fiscal vinculado a la vivienda.

El gasto fiscal total vinculado a las deducciones en el IRPF en materia de vivienda alcanza 431 millones de euros en Euskadi en 2020 un 1,7% más que en 2019. Esta magnitud alcanzada en 2020 supone la tercera mayor de la década pasada, muy cerca del registro de 2012.

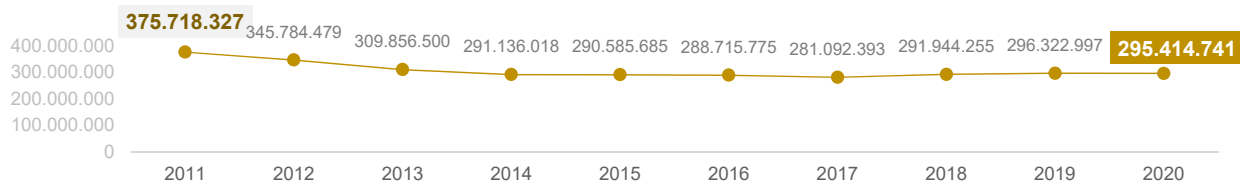


**Gráfico 2.** Gasto fiscal asociado a las deducciones en materia de vivienda en el IRPF. 2011-2020

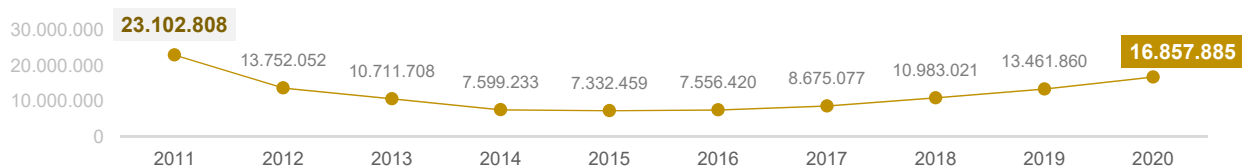
#### Gasto fiscal total



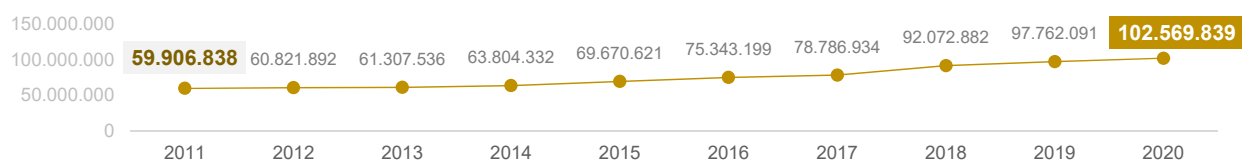
#### Compra



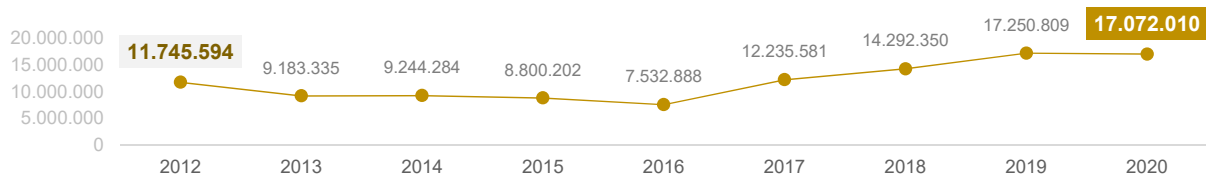
#### Cuenta vivienda



#### Alquiler



#### Rehabilitación de vivienda



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi



El gasto fiscal asociado al IPRF en materia de vivienda, se sitúa en 2020 por encima del nivel de 2018 en los cuatro tipos de deducciones. De este modo, los datos fiscales de 2019 y 2020 permiten confirmar que **se mantiene la magnitud del gasto fiscal asociado a la adquisición de vivienda**. De hecho, en 2019 y 2020 registra su mayor nivel desde el ejercicio fiscal 2013.

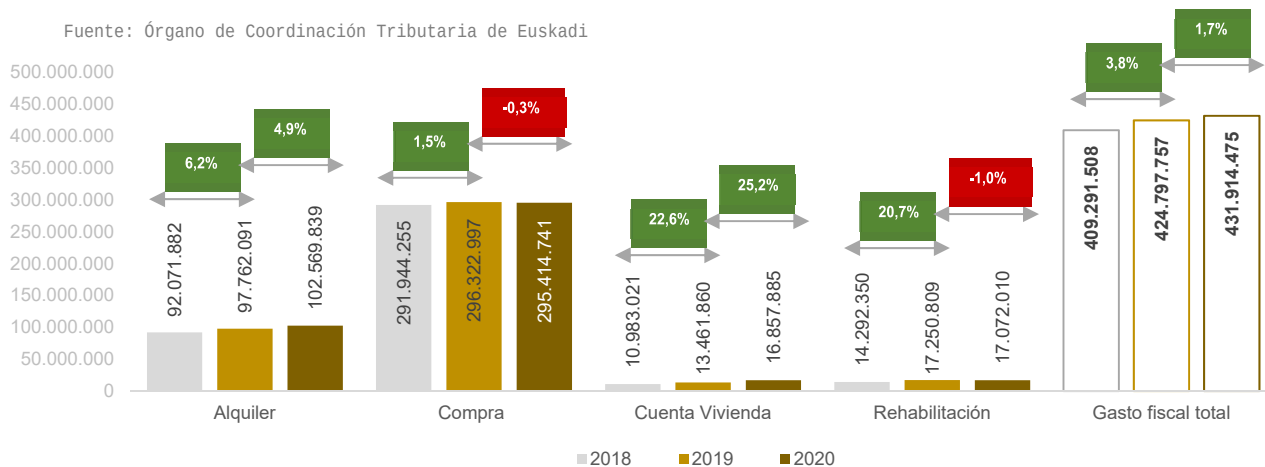
El gasto fiscal asociado al pago del alquiler continúa su tendencia creciente en 2019 y 2020, superando la cota de los 100 millones de euros, casi el doble de la magnitud de 2011 (que ascendía a 59 millones de euros).

El gasto fiscal vinculado al alquiler continúa su tendencia ascendente mientras que el gasto fiscal asociado a la compra de vivienda no se reduce

Por su parte, el gasto fiscal asociado a la rehabilitación en 2019 crece **significativamente**, desde 14,2 millones de euros en 2018 hasta la cota de 17 millones de euros, aunque continúa siendo residual si lo comparamos con la mayor magnitud del gasto asociado a la compra y al alquiler.

**Gráfico 3.** Tasas de variación del gasto fiscal asociado a las deducciones en el IRPF en materia de vivienda. 2018-2020

Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi



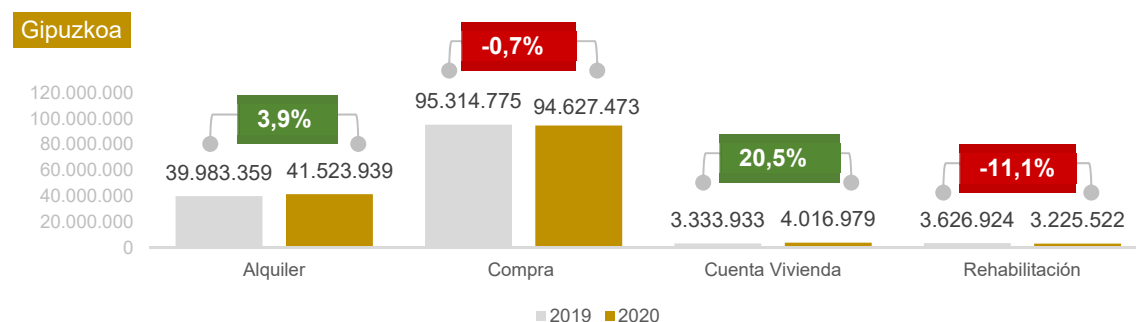
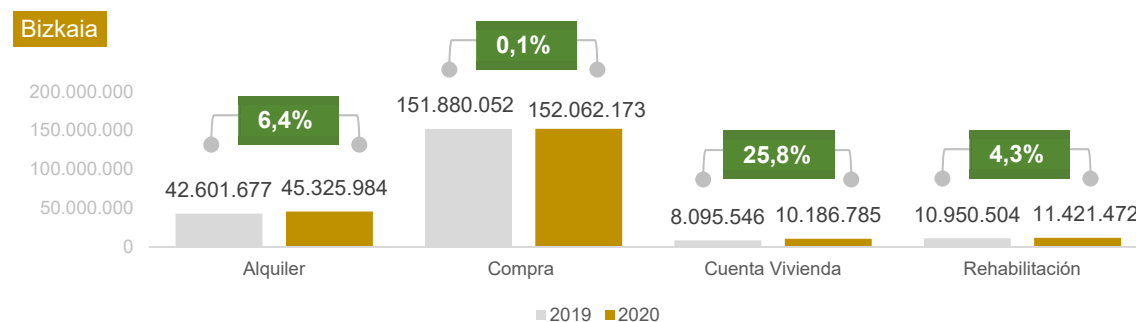
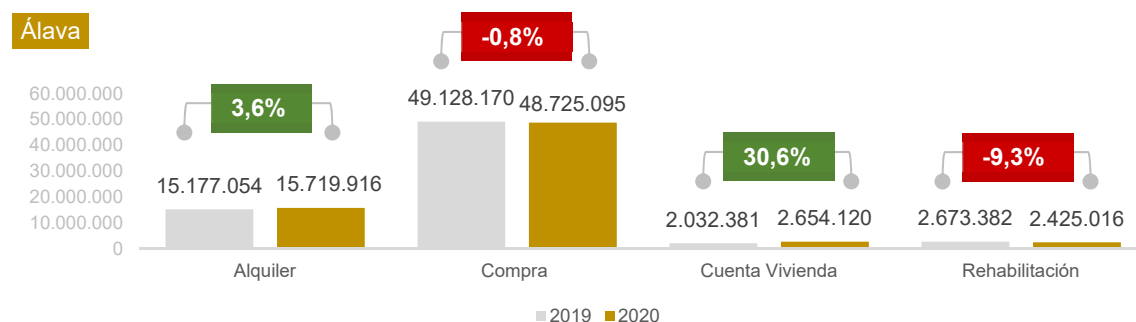
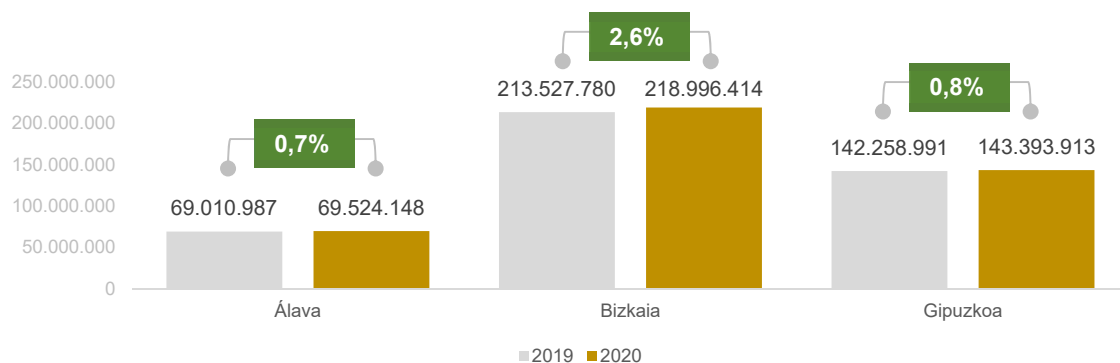
El mayor incremento del gasto fiscal en materia de vivienda en 2020 se produce en Bizkaia (2,6%), impulsado por el gasto fiscal asociado al pago del alquiler, que crece un 6,4% respecto a 2019. Asimismo, este territorio es el único en el que se incrementa el gasto fiscal generado por las deducciones en el IRPF producidas por las obras de rehabilitación.

En cambio, en Gipuzkoa y Álava crece ligeramente el gasto fiscal en materia de vivienda con relación a 2019, en una tasa inferior al +1%, siendo el mayor incremento del gasto asociado al alquiler el que explica en gran medida este aumento.

Bizkaia destaca por registrar el mayor aumento del gasto fiscal vinculado a vivienda en 2020



**Gráfico 4.** Gasto fiscal asociado las deducciones en el IRPF en materia de vivienda por Territorio Histórico. 2019-2020



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi



La relevancia económica del gasto fiscal en el IRPF vinculado a la vivienda, se ha incrementado en 2020. Hay que señalar que la recaudación en 2020 sufrió una caída notable debido al impacto de la pandemia. En cambio, el gasto fiscal generado por estas deducciones no decreció, de forma que su importancia relativa se ha incrementado hasta el 3,1% de la recaudación total por todos los tributos en 2020<sup>1</sup>, el 7,6% de la recaudación total por el IRPF y el 0,65% del PIB vasco.

Adicionalmente, esta magnitud resulta en 2020 todavía superior a los 405 millones de euros que fue el gasto ejecutado por el Gobierno Vasco en materia de vivienda<sup>2</sup> en ese mismo año 2020. Como es sabido, el destino del gasto y la inversión del Gobierno Vasco se concentra en el impulso en exclusiva del alquiler protegido, así como la rehabilitación, lo que contrasta con el notable peso de los incentivos fiscales hacia la compra de vivienda.

El impacto del gasto fiscal asociado a las deducciones de vivienda supone 1 de cada 13 euros de la recaudación total por IRPF

### Deducciones en el IRPF por vivienda 2020 431 millones de euros

0,65%  
del PIB

3,1%  
de la recaudación total

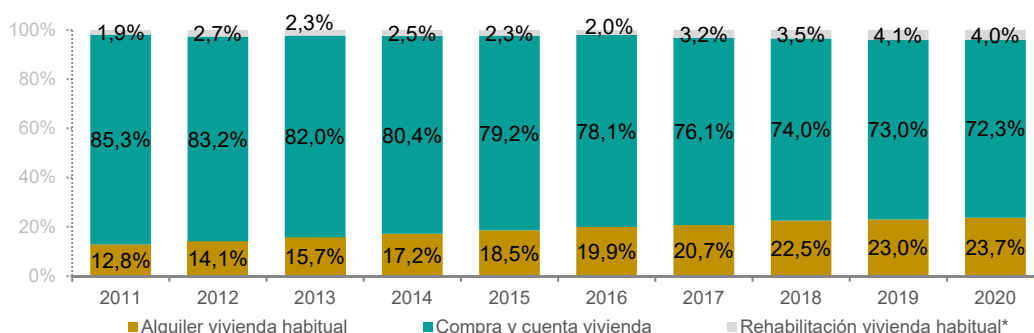
7,6%  
de la recaudación de IRPF

x 1,07  
el Gasto Ejecutado en vivienda del Gobierno Vasco

En 2020 el 72,3% del gasto fiscal en vivienda lo generan las deducciones por compra de vivienda. El gasto fiscal asociado a las deducciones al alquiler de vivienda representa el 23,7% del gasto fiscal total, el doble que en 2011, debido al crecimiento del mercado de alquiler en los últimos años. La rehabilitación supone solamente 1 de cada 25 euros del volumen total del gasto fiscal.

7 de cada 10 euros del gasto en fiscal se destinan a incentivar la compra de vivienda

**Gráfico 5.** Peso relativo del gasto fiscal de la deducción por alquiler vs compra/rehabilitación en la CAE. 2011-2020



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi

Durante 2019 y 2020 el Banco Central Europeo BCE ha mantenido la política monetaria expansiva de tipos de interés reducidos, lo que supone un **desincentivo a la amortización de las hipotecas y a la disminución del gasto fiscal por adquisición de vivienda**. Adicionalmente, se ha mantenido el ritmo de crecimiento en las hipotecas

<sup>1</sup> [https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/7119/es\\_2335/adjuntos/2020.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/7119/es_2335/adjuntos/2020.pdf)

<sup>2</sup> Incluye gasto consolidado del Departamento y Prestación Complementaria de Vivienda

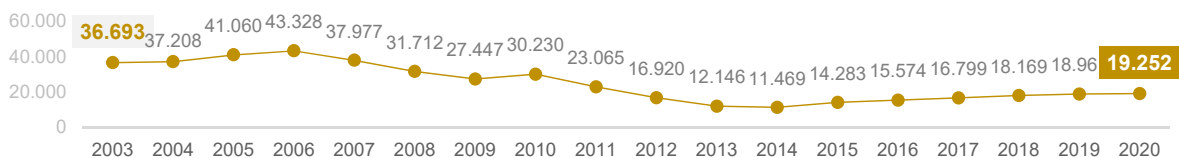




constituidas sobre viviendas, incluso en 2020, hasta superar la cota de las 19.000 hipotecas anuales, el dato más elevado desde 2012.

**Gráfico 6.** Evolución del número de hipotecas firmadas en Euskadi y por Territorio Histórico. 2003-2020

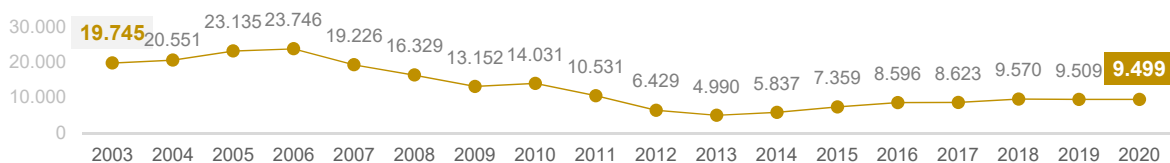
#### Euskadi



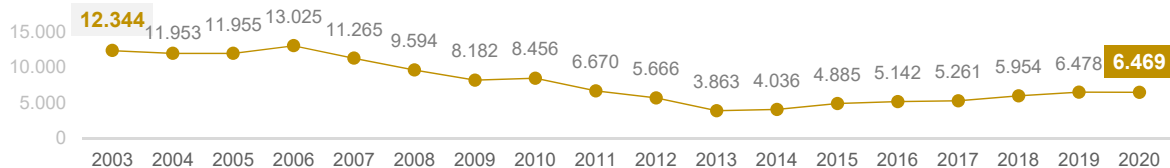
#### Álava



#### Bizkaia



#### Gipzkoa



Fuente: INE



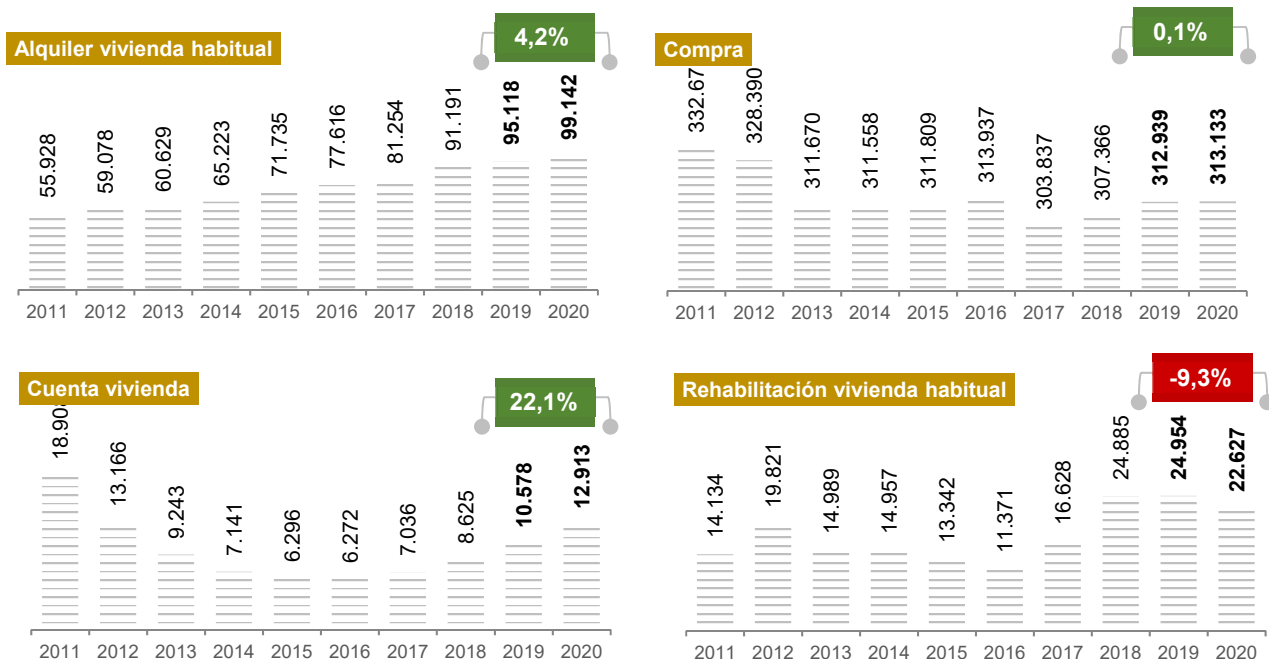
## 2. Evolución del número de declaraciones que incluyen deducción vinculada a la vivienda e incidencia según el nivel de ingresos

El número de declaraciones que se han deducido las cuotas hipotecarias por la adquisición de su vivienda habitual continúa creciendo de forma moderada y alcanza la cota de 313.000 declarantes en 2019 y 2020, un 2% más que en 2018, el mayor registro desde 2021.

Hay que subrayar que varias declaraciones pueden estar asociadas a una misma deducción por cada vivienda. Esta situación puede variar para un mismo hogar de un año a otro, en función de que sea más beneficioso fiscalmente realizar una declaración conjunta o individual.

313.000  
declarantes  
fueron  
beneficiarios de  
las deducciones  
por compra de  
vivienda en 2020,  
un 2% más que en  
2018.

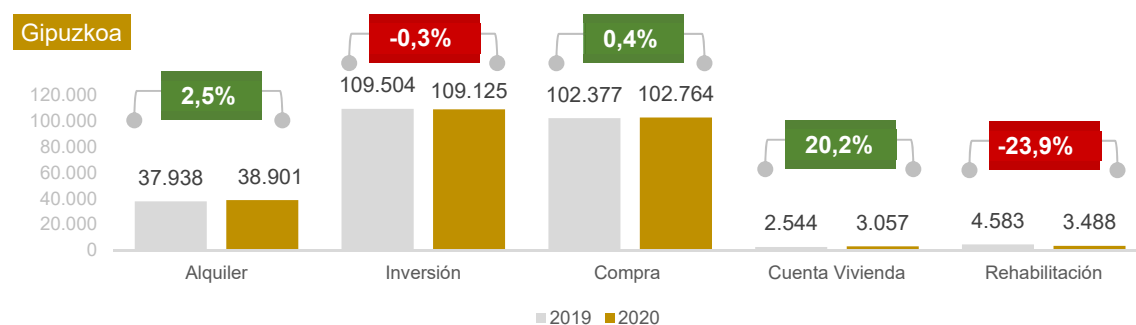
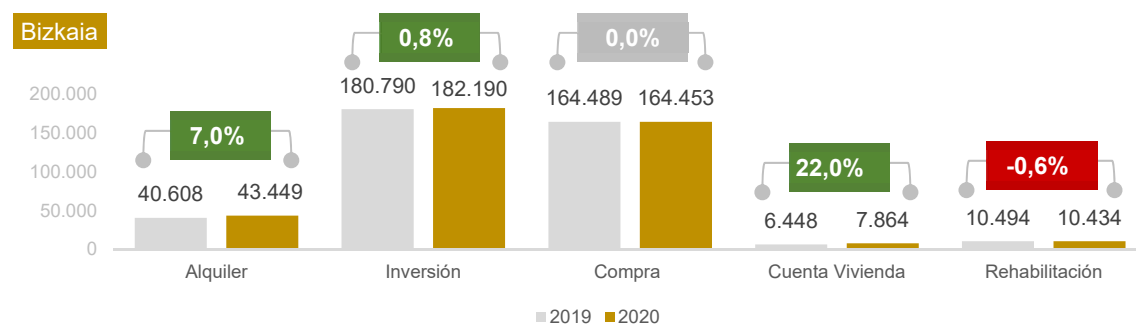
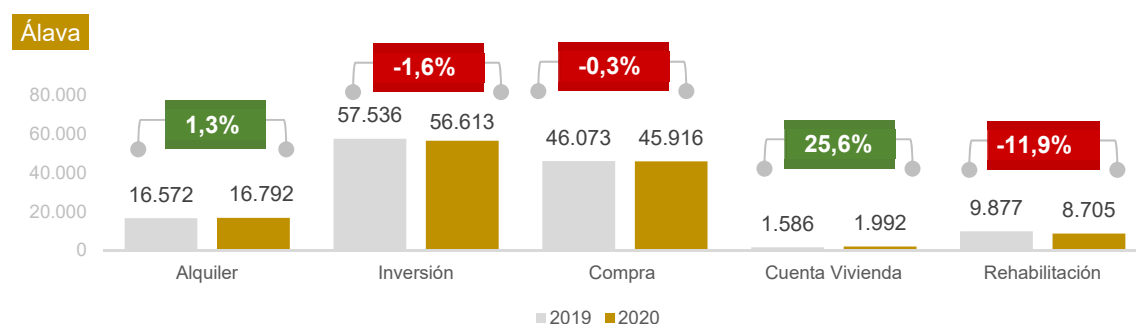
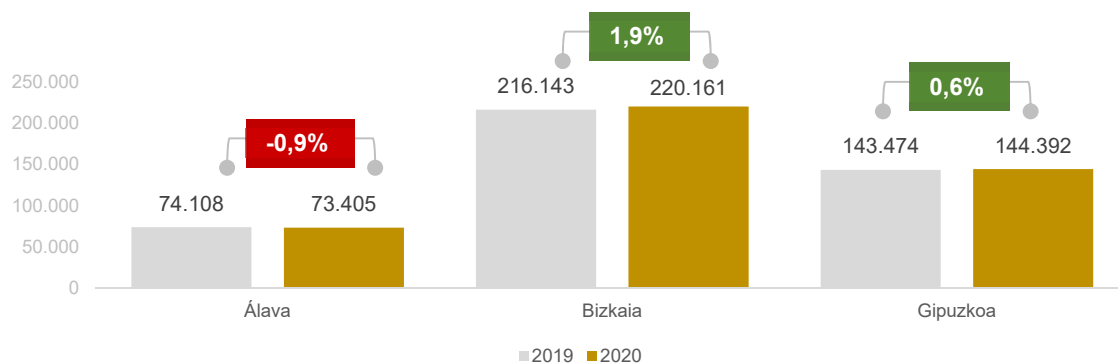
**Gráfico 7.** Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF en el ámbito de la vivienda. 2011-2020

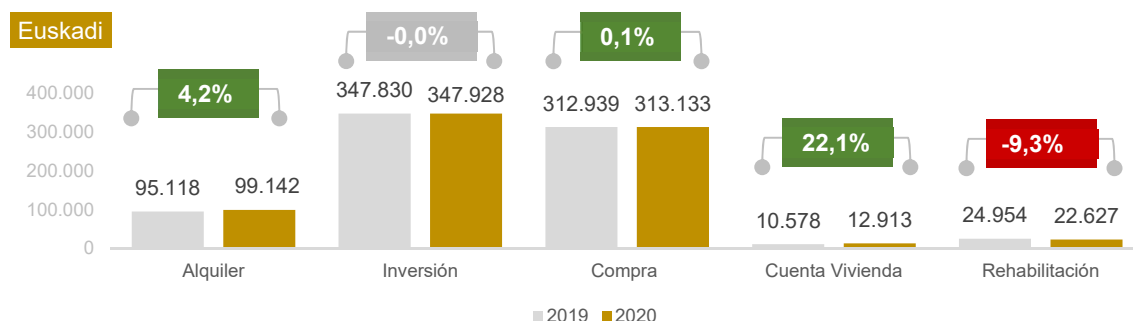


Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi



**Gráfico 8.** . Tasas de variación del número de declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF en el ámbito de la vivienda por Territorio Histórico. 2011-2020

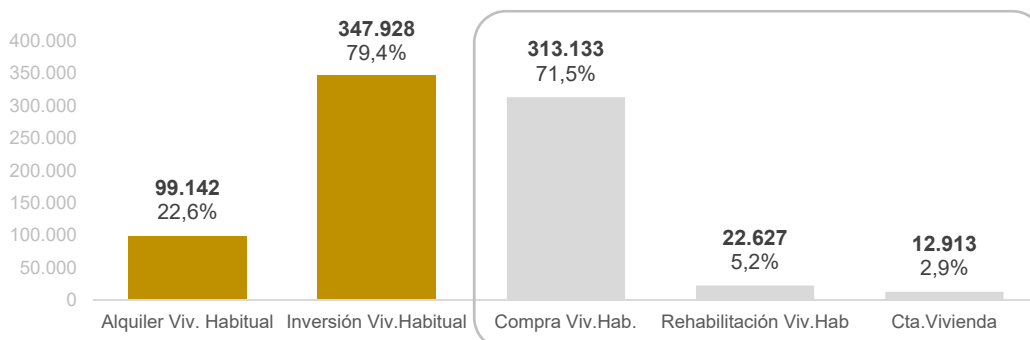




Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi

Las declaraciones que deducen la renta abonada por el alquiler de su vivienda habitual crecen un 4,2% en 2020 respecto a 2019 hasta rozar la cota de las 100.000. De este modo continúa el aumento progresivo de la incidencia de las mismas, dado que ya suponen cerca de 9.000 declaraciones más que en 2018 y el 22,6% del total de las declaraciones con algún tipo de deducción.

**Gráfico 9.** Distribución de las declaraciones de IRPF que aplican algún tipo de deducción vinculada a la vivienda según el tipo de deducción. 2020



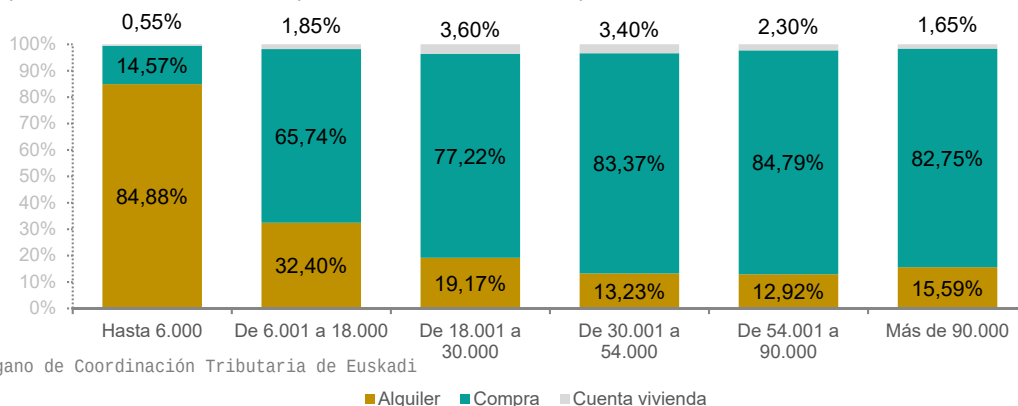
Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi

Uno de los resultados más relevantes que se viene constatando en las diversas ediciones de este estudio, es el reducido peso de las declaraciones que incluyen deducciones por pago de alquiler entre los contribuyentes con mayor base imponible. En las declaraciones con una base superior a 30.000 euros, solamente 1 de cada 8 declaraciones con deducciones vinculadas a la vivienda se corresponde con la deducción por alquiler.

A mayor nivel de ingresos mayor es el peso de las declaraciones con deducción por compra y menor las de alquiler.

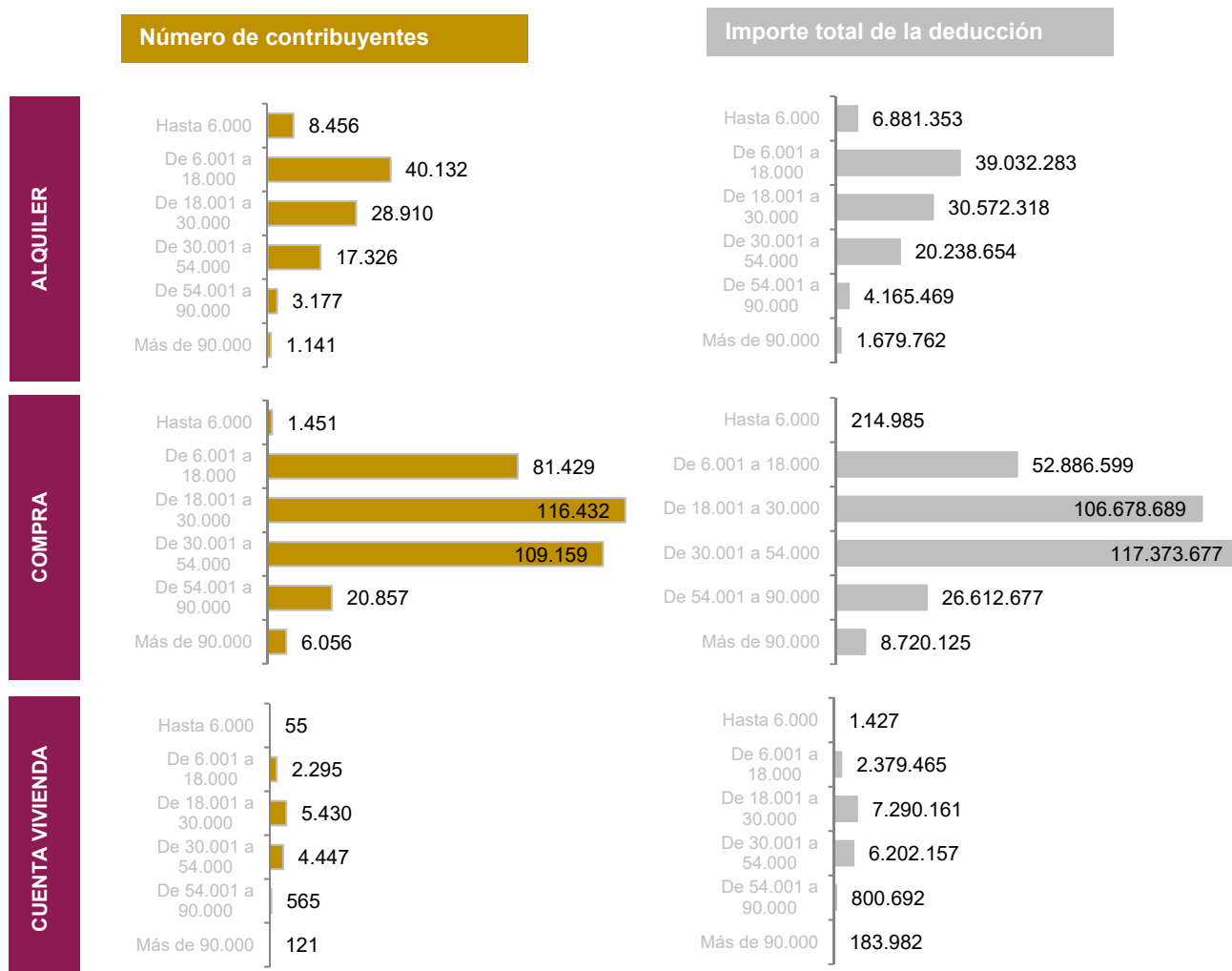


**Gráfico 10.** Peso relativo de las declaraciones con deducción por vivienda habitual según tipo de deducción e importe de la base liquidable. 2020.



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi

**Gráfico 11.** Número de declaraciones e importe total (en euros) con deducción según el tipo de deducción e importe de la base liquidable en Euskadi. 2020



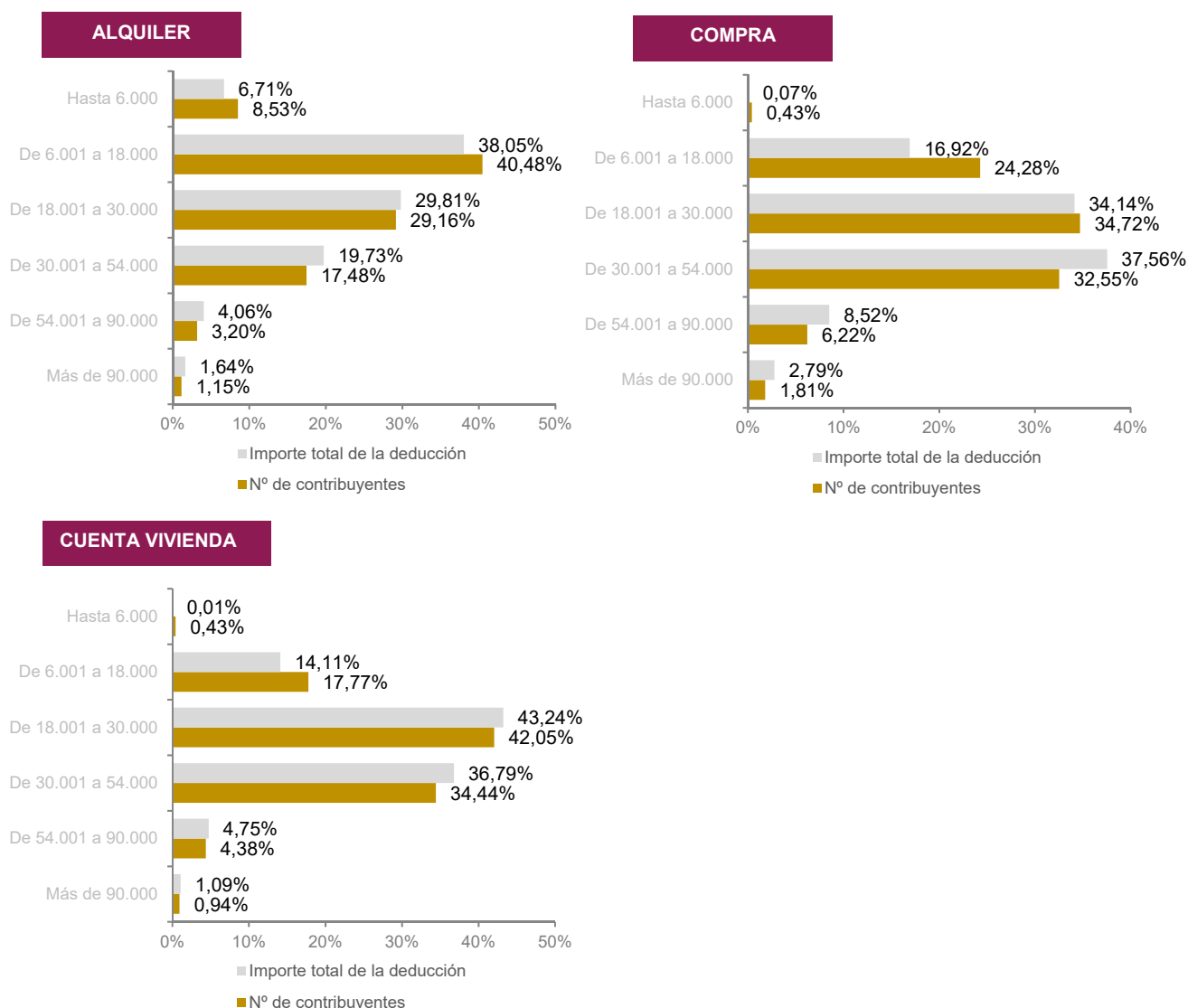
Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi



El 49% de las declaraciones con deducción por alquiler dispone una base liquidable inferior a los 18.000 euros, porcentaje que resulta tres veces menor en el caso de la deducción por compra para ese mismo nivel de ingresos(17%). En el caso de la compra, los datos disponibles incluyen también a las declaraciones asociadas a la rehabilitación, aunque es un número muy reducido.

La mitad de las declaraciones con deducción por pago de alquiler dispone de un ingreso inferior a 18.000 euros, el triple de casos que en compra.

**Gráfico 12.** Distribución (peso relativo) del número de contribuyentes según tipo de deducción e importe de la base liquidable en Euskadi. 2020



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi



Cerca del 60% de las declaraciones con deducciones por inversión en vivienda corresponden a personas contribuyentes con una base liquidable de hasta 30.000 euros. Estas declaraciones concentran algo más de la mitad del gasto fiscal generado por la deducción por inversión (159,8 millones), frente al 74,5% que suponen en la deducción por alquiler, no obstante, en términos absolutos el gasto fiscal resulta muy inferior (76,5 millones).

**El gasto fiscal por compra de las declaraciones con una base liquidable hasta 30 mil euros supone 159,8 millones de euros en 2020.**

En la deducción por compra, estos porcentajes se amplían hasta alcanzar el 92% de las declaraciones y el 88,7% del gasto fiscal (277,2 millones) si se tienen en cuenta las declaraciones con una base liquidable de hasta 54.000 euros. Por último, las rentas más altas (24.000 declaraciones con una base superior a 54.000 euros) generaron en 2020 un gasto fiscal generado por inversión superior a los 35 millones de euros.

Al observar los importes medios de las deducciones (importe total de la deducción / nº de contribuyentes), se observa cómo en todas las deducciones de vivienda este importe se va elevando a medida que aumentan los ingresos. En este sentido, en el caso de la deducción por inversión todas las personas contribuyentes disponen de un crédito fiscal de 36.000 euros, de modo que a lo largo de su vida pueden acumular deducciones hasta alcanzar dicho límite, aunque en un ejercicio concreto no alcancen a deducir el límite máximo anual (con carácter general 1.530 euros para quienes compraron su vivienda a partir de 2012 y 1.600 en alquiler). Aplicando la deducción máxima permitida cada ejercicio, son necesarios 24 años para consumir todo el crédito fiscal, de modo que en la práctica las personas con un mayor nivel de renta tienen mayor capacidad de consumir ese crédito fiscal en un menor plazo.

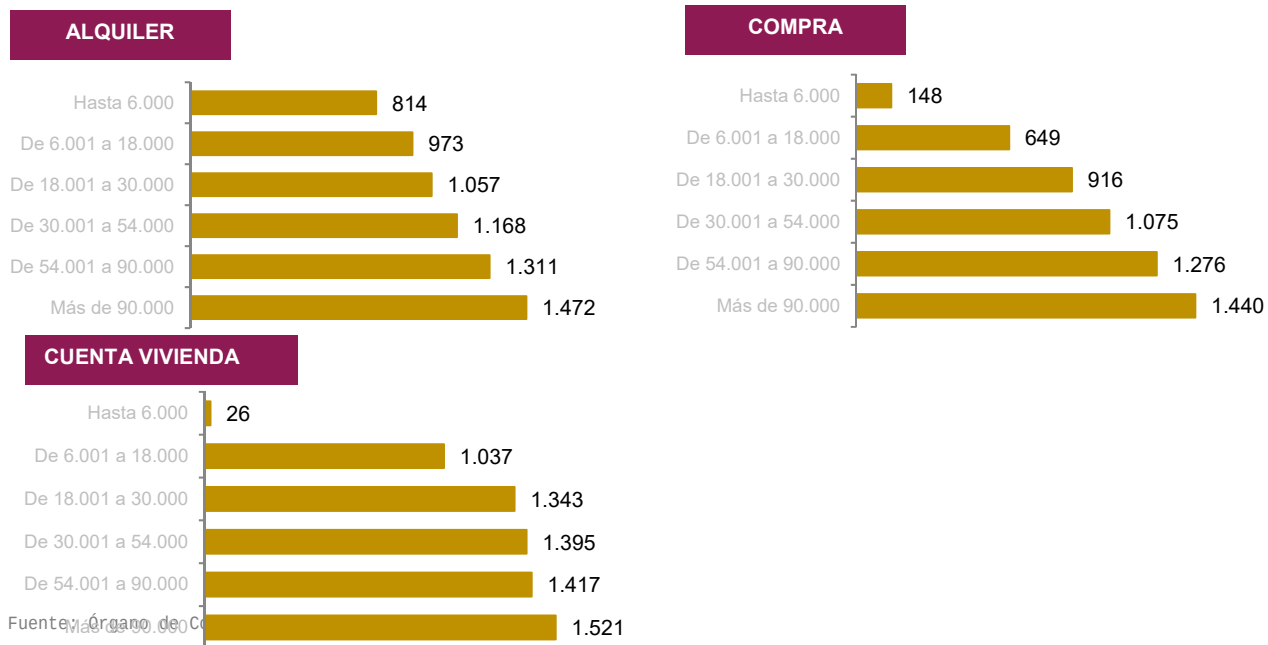
Además, en el caso del alquiler, si la contribuyente no tiene capacidad de generar cuota para beneficiarse plenamente de la deducción generada, el diferencial entre la deducción generada y la efectivamente aplicada se pierde.

**El importe medio de la deducción es menor entre los contribuyentes con menor nivel de ingreso (mayoritarios en el caso de la deducción por alquiler).**

Del mismo modo, se debe subrayar que en el caso de la deducción por alquiler se está financiando un gasto (la renta), mientras que en la deducción por compra se financia la adquisición de un patrimonio privado (la amortización del principal, salvo una parte menor correspondiente al gasto de los intereses).



**Gráfico 13.** Importe promedio de la deducción por declaración según tipo de deducción y de la base liquidable. 2020





### 3. Conclusiones

1. El gasto fiscal en Euskadi que producen estos incentivos fiscales del IRPF vinculados a la vivienda asciende a 432 millones de euros, lo que representa el 3,1% del conjunto de los ingresos fiscales de Euskadi y el 7,6 % de la recaudación total por el IRPF y casi 1,1 veces el gasto consolidado del Gobierno Vasco en materia de vivienda en 2020.
2. Desde hace años Euskadi es la única Comunidad Autónoma que mantiene vigentes de forma generalizada las deducciones del IRPF por compra, rehabilitación y alquiler para las nuevas operaciones.
3. Esta situación supone un elevado gasto fiscal todos los años (entendido como la recaudación que se deja ingresar) que se acerca a 3.000 millones de euros desde que se eliminaron las deducciones en el resto de CCAA y tiene una implicación directa sobre los incentivos económicos que afectan a las decisiones de los hogares a la hora de acceder al mercado vasco de la vivienda.
4. De este modo, el mantenimiento de la política monetaria expansiva del BCE desde hace años con tipos de interés reales muy reducidos e incluso negativos, viene a suponer que el coste financiero-fiscal de las hipotecas para la compra de vivienda sea prácticamente nulo. En este orden de cosas, conviene subrayar la diferencia fundamental que existe entre la deducción por alquiler y compra de vivienda. En el primer caso se está financiando exclusivamente un gasto (la renta de la vivienda en alquiler), mientras que en el segundo se está financiando la totalidad de la cuota hipotecaria, de la que forma parte no solo el gasto financiero (intereses) sino también la devolución o amortización del principal del crédito hipotecario. De este modo, se está realizando una especie de subvención con recursos públicos (mediante el gasto fiscal) que financia la compra de patrimonio privado por valor de hasta 36.000 euros por contribuyente.
5. A pesar de impacto de la pandemia, el gasto fiscal total ha crecido de forma moderada en 2020, impulsado especialmente por el aumento del gasto fiscal asociado a la deducción por el pago del alquiler que supera por primera vez la cota de los 100 millones de euros en 2020, habiendo registrado tasas de crecimiento del 6,2 % en 2019 y del 4,9% en 2020 dando continuidad a la tendencia creciente de los últimos años
6. El gasto fiscal asociado a la deducción por compra de vivienda mediante hipoteca no se ha reducido en 2019 y 2020, de forma que se supera la cota de los 300 millones de euros (312 millones incluyendo el gasto fiscal asociado a la cuenta vivienda en 2020) y continua representando más de 7 de cada 10 euros del gasto fiscal total.



7. Por su parte, el gasto fiscal generado por la rehabilitación continúa siendo muy reducido en comparación con el gasto fiscal asociado a la compra y el alquiler, de forma que alcanza los 17 millones de euros en 2020 apenas el 4% del gasto fiscal total. Las recientes desgravaciones fiscales a la rehabilitación incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del Gobierno Central, que contemplan deducciones en el IRPF entre el 20% y el 60% del monto abonado según el tipo de obra de eficiencia energética, aplicables en territorio común y adoptadas en Navarra, financiado además el coste de estas desgravaciones con cargo a fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia-MRR, no se han trasladado a las normativas forales vascas.
8. Los resultados de la distribución del gasto fiscal según la base liquidable del IRPF de las personas contribuyentes, vuelven a demostrar en 2019 y 2020 que el impacto de este gasto fiscal en Euskadi no responde suficientemente al principio de progresividad fiscal. La deducción por compra de vivienda beneficia en mayor medida a las personas contribuyentes con una base liquidable media o elevada, mientras que la deducción por alquiler se concentra en las personas y familias con una base liquidable menor. Se produce además una evidente discriminación por tipo de acceso favoreciendo en grado sumo la compra frente al alquiler.
9. En este contexto, tanto el Plan Director de Vivienda 2021-2023 así como el planteamiento del Gobierno Vasco para el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, apuntan a la necesidad de realizar una revisión de estos incentivos fiscales para alinearlos con la apuesta por el alquiler protegido y la rehabilitación que realiza el Gobierno Vasco, buscando neutralidad en el acceso, Equidad y progresividad dando además mayor protagonismo cuantitativo al gasto directo en vivienda sobre el fiscal.
10. En un marco presupuestario en que los recursos van a volver a ser escasos, resulta poco coherente que los incentivos fiscales en vivienda en Euskadi, a diferencia del resto de CCAA, continúen apostando preferentemente con más de 300 millones de euros anuales para contribuir a pagar la amortización del principal de los créditos hipotecarios a la compra de vivienda, en vez de reorientarse en los colectivos con mayor necesidad asociados mayoritariamente al alquiler y en el fomento de la rehabilitación.
11. En este orden de cosas, la propuesta de nueva orientación de la política fiscal<sup>3</sup> que elaboró en 2019 el Gobierno Vasco ya planteaba una reforma orientada a equilibrar los incentivos fiscales, ayudar en mayor medida a las personas arrendatarias con menores ingresos y modular la actual deducción por compra para las nuevas operaciones, todo ello con el fin último de reorientar los incentivos fiscales hacia los colectivos que presentan mayores dificultades sociales y económicas reduciendo también su coste fiscal a largo plazo.

<sup>3</sup> [https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovad03/es/contenidos/informacion/ovv\\_par\\_fiscal/es\\_ovv\\_admi/index.shtml](https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovad03/es/contenidos/informacion/ovv_par_fiscal/es_ovv_admi/index.shtml)

