

VIVIENDA: RECAUDACIÓN VS GASTO PÚBLICO

Análisis del gasto público en vivienda respecto a la recaudación fiscal por vivienda



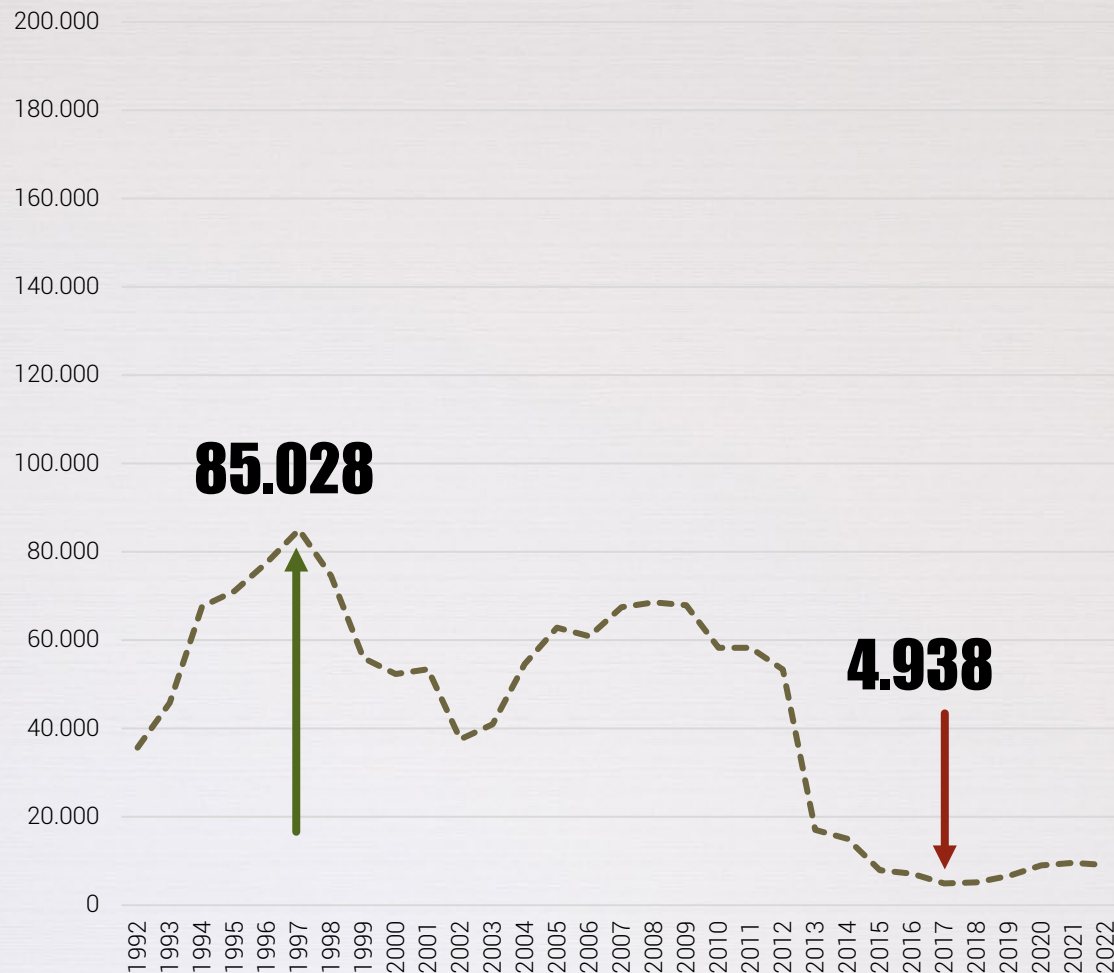
INTRODUCCIÓN

Dificultades de acceso a la vivienda en España

- España se sitúa muy por debajo de la media de la Unión Europea y de la zona euro en cuanto a la proporción de población que sufre **privación grave de vivienda** (Eurostat).
- El problema afecta principalmente a las **familias españolas que alquilan a precios de mercado**. Más del 40% de estas familias destinan más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler, una cifra muy superior al 28% de media de la Unión Europea.
- En el alquiler a precio de mercado confluyen muchos **colectivos vulnerables** que, en realidad, deberían ser atendidos a través de un **sistema de vivienda pública** prácticamente inexistente. En España, sólo el 1,1% de las viviendas son de alquiler social.



Evolución de las viviendas protegidas



- En los últimos 30 años, el mayor número de calificaciones de vivienda protegida se registró en 1997, con 85.028 viviendas, seguido de los valores observados en 1996 y 2007 (alrededor de las 70.000).
- Tras la crisis financiera, la tendencia se revirtió drásticamente, alcanzando su mínimo en 2017, con 4.938 calificaciones.
- Además, aproximadamente cuatro de cada cinco visados de inicio de obra para viviendas de protección oficial corresponden a promotoras privadas.

Punto de partida y situación deseable

- En España, el porcentaje de vivienda social representa el 1,13% del stock total de viviendas (1,5% de las viviendas principales y 2,5% de las viviendas en alquiler). Una cifra muy alejada de la media de la OCDE, que se sitúa en el 7,75%.
- Dado el punto de partida actual del stock de vivienda social, **alcanzar los niveles del parque público medio de las economías avanzadas o de la UE-27 requeriría un esfuerzo extraordinario**, estimado en alrededor de 1,5 millones de nuevas viviendas en alquiler social.
Fuente: último informe anual del Banco de España, capítulo 4.
- Por otra parte, en comparación con otros países, **España impone una carga fiscal más elevada sobre la adquisición, tenencia y enajenación de bienes**. El valor del *Tipo marginal efectivo de imposición* se sitúa en el 30,3% frente al 9,7% de la OCDE y al 6,5% de la Unión Europea.
Instituto de Estudios Económicos *La fiscalidad de la vivienda en España* (mayo 2025).

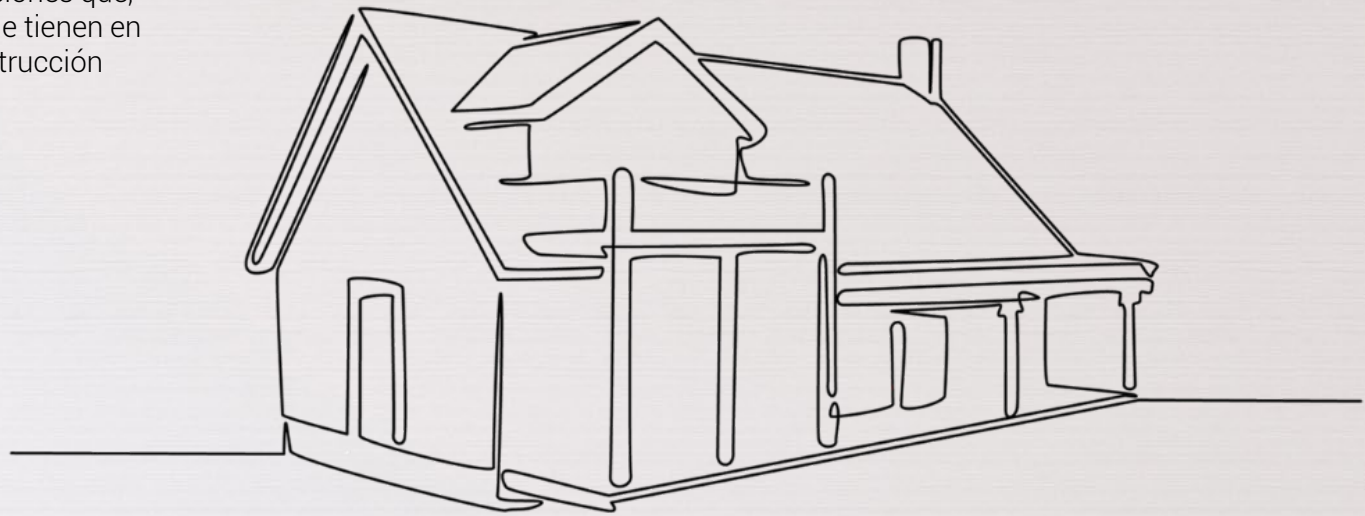


Objetivos, motivación y ámbito del estudio

Dar respuesta a las siguientes cuestiones:

1. ¿Qué porcentaje del presupuesto del Estado, de las CCAA y de los municipios se destina a vivienda?
2. ¿Qué porcentaje de los ingresos procede del hecho imponible vivienda?*
3. ¿Qué porcentaje representa el gasto en vivienda en relación con los ingresos obtenidos por el hecho imponible vivienda?

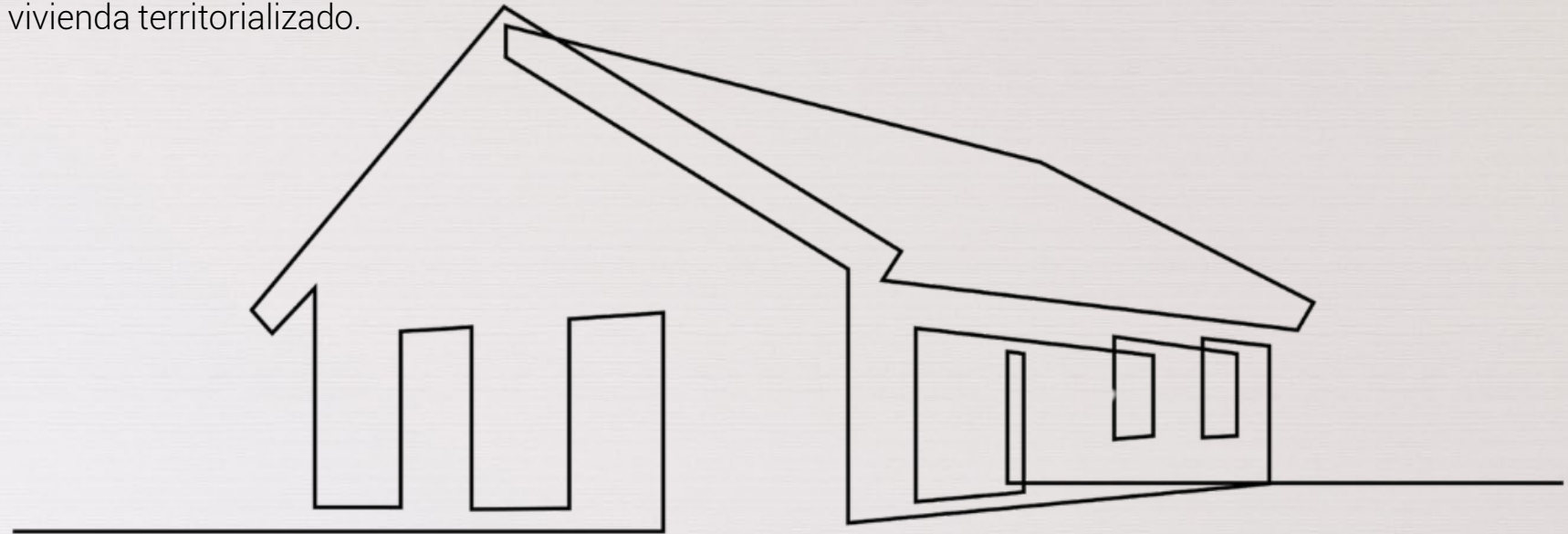
* Por 'hecho imponible vivienda' nos referimos al conjunto de actuaciones que, según las diferentes leyes tributarias, están sujetas a gravamen y que tienen en común la propiedad, posesión, distintos tipos de transmisión y construcción relacionados con la vivienda.



Estructura del informe

El informe ha sido preparado con los datos de 2023.

1. Metodología.
2. Gasto en vivienda territorializado.
3. Recaudación por hecho imponible vivienda territorializado.
4. Proporción gasto vs recaudación.
5. Anexos.



GASTO - Metodología y fuentes de información

- La política de vivienda está descentralizada. Esto implica que, tanto en términos de ingresos como de gastos, intervienen la administración central, las comunidades autónomas y las administraciones locales.

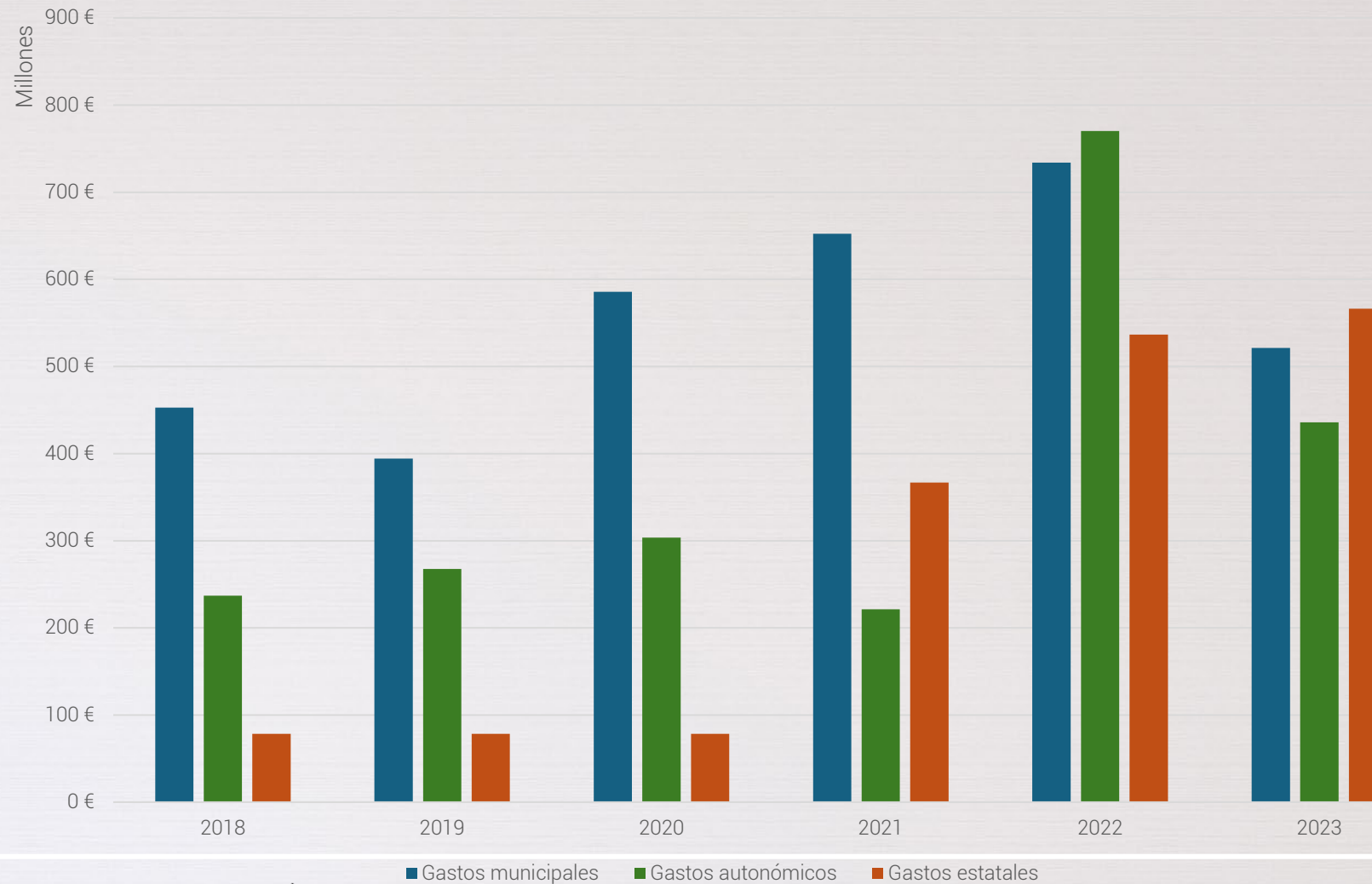
Gasto en vivienda

- Los datos sobre el gasto en vivienda provienen de la ejecución de los Presupuestos Generales del Estado (administración central, comunidades autónomas y corporaciones locales), proporcionados por el Ministerio de Hacienda para 2023.

Se ha utilizado la información correspondiente a los programas de gasto, en particular a la sección de acceso a la vivienda y fomento de la edificación. Además, se ha recopilado información del gasto de la administración central, de la comunidad autónoma de Cataluña y de todos los municipios de más de 25.000 habitantes.



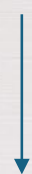
Evolución del GASTO en vivienda por las diferentes administraciones



GASTO público en vivienda territorializado por municipio

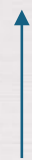
El estudio incluye un total de 51 municipios con 25.000 habitantes o más, considerados representativos debido a que concentran una proporción significativa de la población.

		Gastos municipales
5 municipios con mayor gasto municipal	Barcelona	352.093.672 €
	Lleida	8.944.523 €
	Santa Coloma de Gramanet	8.848.579 €
	Prat de Llobregat, El	6.564.863 €
	Manresa	8.370.348 €

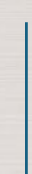


...

5 municipios con menor gasto municipal	Barberà del Vallès	842.809 €
	Blanes	814.835 €
	Tortosa	708.074 €
	Premià de Mar	646.230 €
	Sant Vicenç del Horts	585.960 €

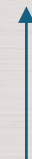


		Gastos municipales
5 municipios con mayor gasto municipal	Barcelona	504 €
	Olot	284 €
	Prat de Llobregat, El	256 €
	Manresa	250 €
	Vic	249 €



..

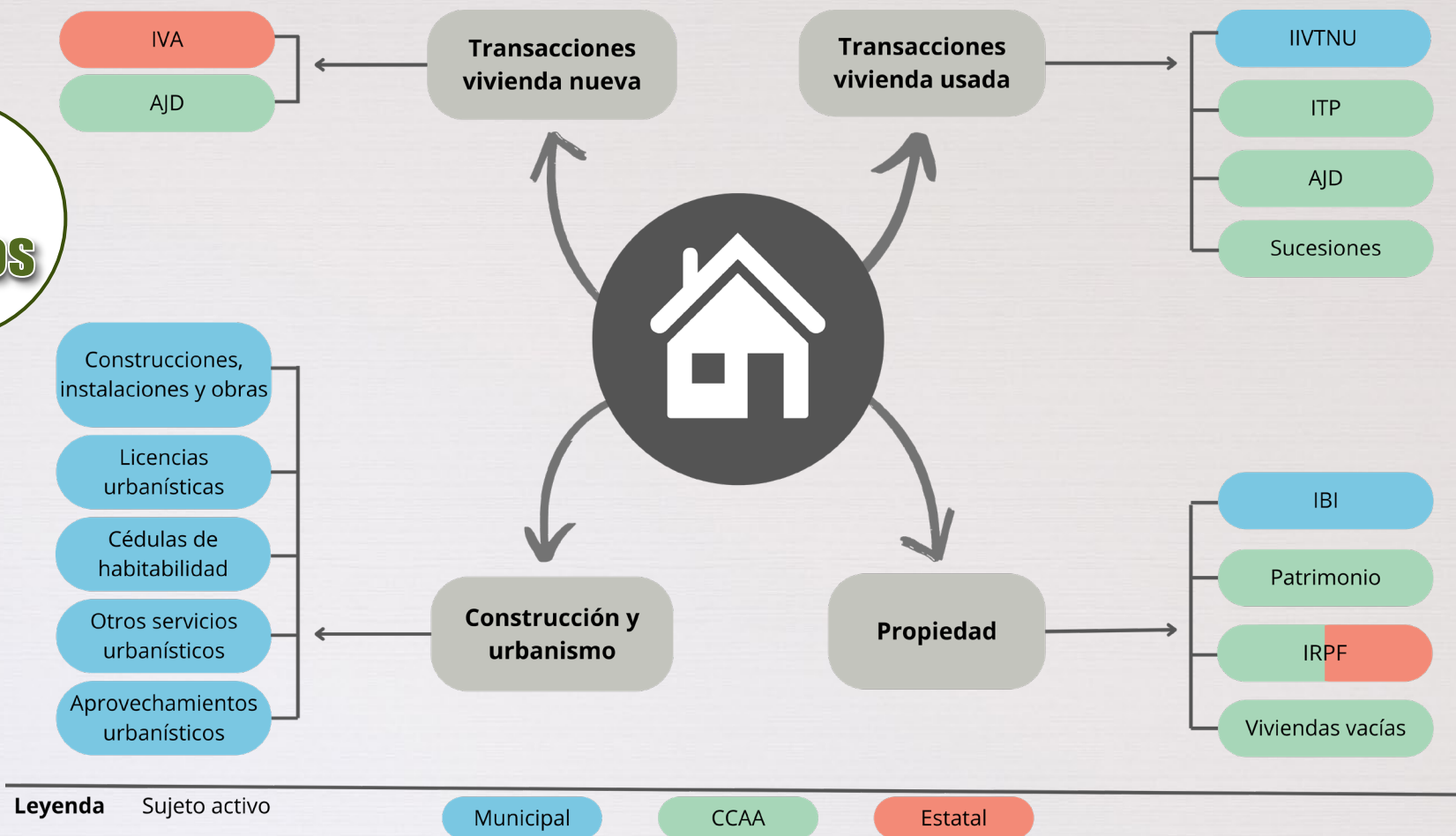
5 municipios con menor gasto municipal	Cambrils	41 €
	Badalona	40 €
	Tortosa	38 €
	Hospitalet de Llobregat, L'	34 €
	Blanes	32 €



Perspectiva ajustada según el número de viviendas de cada municipio. Esto ayuda a entender mejor cómo se distribuyen los recursos en función de la cantidad de viviendas, proporcionando una visión más precisa del esfuerzo financiero por unidad habitacional.

Distribución de los tributos por figura impositiva

14
tributos



Tributos	Hecho imponible	Tipo de gravamen
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	Primeras entregas de viviendas por el promotor.	100% *4% VPO
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	Aumento de valor que han experimentado los terrenos de naturaleza urbana desde la anterior transmisión.	Varía según el municipio* *Máx. 30%
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)	Transmisión onerosa de viviendas usadas.	10% - 11%* *5% menores 32 años *7% VPO
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	Documentos notariales susceptibles de inscripción en registro público. (primeras copias de escrituras públicas, constitución de hipotecas de viviendas)	1,5%* *0,5% reducido
Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD)	Adquisición de viviendas por herencia, legado y donación.	7% - 32%
Impuesto sobre el Patrimonio	Viviendas que conforman el patrimonio neto de las personas físicas.	0,21% - 3,48%
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	<ul style="list-style-type: none"> Obtención de rentas del capital inmobiliario por alquiler de vivienda. Imputación de rentas inmobiliarias. 	<ul style="list-style-type: none"> Escala IRPF 2%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	Ser titular de un derecho de propiedad o su derecho de uso.	0,4% - 1,1%
Viviendas vacías	Desocupación de una vivienda durante un periodo de tiempo de más de dos años sin causa justificada.	Según tabla: 13,9€/m2 - 39,9€/m2
Construcciones, instalaciones y obras (ICIO)	Construcción, instalación u obra que exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística.	0,5% - 4%
Licencias urbanísticas	Obtención de permisos para realizar actuaciones urbanísticas.	Varían según el tipo de obra y el municipio.
Cédulas de habitabilidad	Obtención del certificado que acredita que una vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad.	Varían según el municipio.
Otros servicios urbanísticos	Prestación de servicios relacionados con el urbanismo, como informes o certificaciones.	Varían según el municipio.
Aprovechamientos urbanísticos	Aprovechamiento del incremento del valor del suelo debido a actuaciones urbanísticas.	Varían según el municipio.

Legenda: ■ Transacción vivienda nueva ■ Transacciones vivienda usada ■ Propiedad ■ Construcción y urbanismo

Características de los tributos

hecho imponible y tipo de gravamen – anexo 3

Tributos	Hecho imponible	Tipo de gravamen
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	Primeras entregas de viviendas por el promotor.	10%* *4% VPO
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	Aumento de valor que han experimentado los terrenos de naturaleza urbana desde la anterior transmisión.	Varía según el municipio*. *Máx. 30%
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)	Transmisión onerosa de viviendas usadas.	10% - 11%* *5% menores 32 años *7% VPO
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	Documentos notariales susceptibles de inscripción en registro público. (Primeras copias de escrituras públicas, constitución de hipotecas de viviendas)	1,5%* *0,5% reducido
Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD)	Adquisición de viviendas por herencia, legado y donación.	7% - 32%
Impuesto sobre el Patrimonio	Viviendas que conforman el patrimonio neto de las personas físicas.	0,21% - 3,48%
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	<ul style="list-style-type: none"> Obtención de rentas del capital inmobiliario por alquiler de vivienda. Imputación de rentas inmobiliarias. 	<ul style="list-style-type: none"> Escala IRPF 2%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	Ser titular de un derecho de propiedad o su derecho de uso.	0,4% - 1,1%
Viviendas vacías	Desocupación de una vivienda durante un periodo de tiempo de más de dos años sin causa justificada.	Según tabla: 13,3€/m ² - 39,9€/m ²
Construcciones, instalaciones y obras (ICIO)	Construcción, instalación u obra que exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística.	0,5% - 4%
Licencias urbanísticas	Obtención de permisos para realizar actuaciones urbanísticas.	Varían según el tipo de obra y el municipio.
Cédulas de habitabilidad	Obtención del certificado que acredita que una vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad.	Varían según el municipio.
Otros servicios urbanísticos	Prestación de servicios relacionados con el urbanismo, como informes o certificaciones.	Varían según el municipio.
Aprovechamientos urbanísticos	Aprovechamiento del incremento del valor del suelo debido a actuaciones urbanísticas.	Varían según el municipio.

Legenda

Transacción vivienda nueva

Transacciones vivienda usada

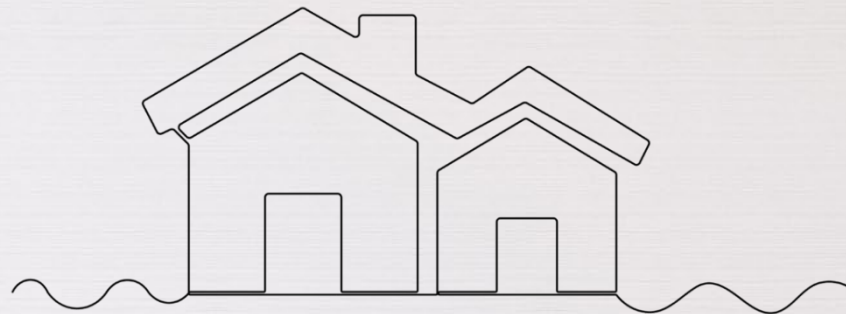
Propiedad

Construcción y urbanismo

RECAUDACIÓN - Metodología y fuentes de información

LA METODOLOGÍA DEPENDE DEL TIPO DE TRIBUTO

1. Tributos locales, autonómicos o estatales cuya información tributaria permite conocer el **100% de la recaudación local derivada del hecho imponible vivienda**, obtenida directamente del Ministerio de Hacienda.
2. Tributos cuya información permite conocer la parte recaudada por el hecho imponible vivienda, pero que no está asignada a nivel municipal. Por ello, se realiza una asignación proporcional en función del número de viviendas del municipio respecto al total.
3. Tributos de la administración central o cedidos a las comunidades autónomas cuya información **NO** permite conocer la parte recaudada por el hecho imponible vivienda ni está asignada a nivel municipal. Por tanto, se realiza una aproximación basada en datos del Ministerio de Vivienda y del INE.



El informe contiene los siguientes análisis relacionados con la recaudación derivada del hecho imponible vivienda

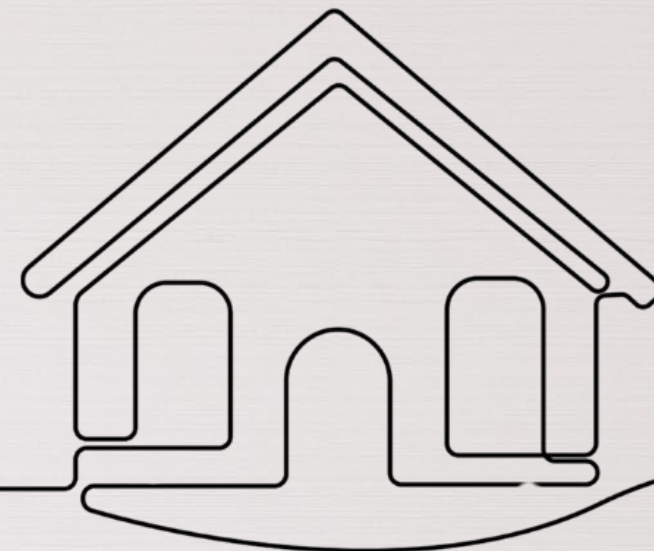
1. Por figuras impositivas

- Transacciones de vivienda nueva
- Transacciones de vivienda usada
- Construcción y urbanismo
- Propiedad

2. Por sujeto activo

- Estatal
- Comunidad Autónoma
- Municipal

3. Territorializado en los principales municipios de Cataluña



RECAUDACIÓN territorializada por municipio

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas municipales			Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las administraciones municipales por vivienda
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	916.871.639 €	5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sant Cugat del Vallès	1.961 €
	Hospitalet de Llobregat, L'	89.265.000 €		Santa Perpètua de Mogoda	1.870 €
	Terrassa	74.386.215 €		Martorell	1.323 €
	Sabadell	67.816.204 €		Igualada	1.313 €
	Sant Cugat del Vallès	67.332.860 €		Barcelona	1.312 €
...					
5 municipios con menor ingreso	Pineda de Mar	11.050.000 €	5 municipios con menor contribución por vivienda	Cambrils	645 €
	Ripollet	10.916.501 €		Santa Coloma de Gramanet	641 €
	Premià de Mar	10.172.000 €		Blanes	602 €
	Sant Andreu de la Barca	8.451.918 €		Salou	597 €
	Salt	6.920.004 €		Salt	591 €

RECAUDACIÓN territorializada por municipio - anexo 1

TABLA DE RESULTADOS DE LA RECAUDACIÓN Y EL GASTO MUNICIPAL TERRITORIALIZADO

Municipio	Total ingresos nivel municipal	Total gastos nivel municipal	Proporción municipal	Total ingresos municipales por vivienda	Total gastos municipales por vivienda
Badalona	63.893.525	3.560.405	5,6%	716	40
Barberà del Vallès	16.562.865	842.809	5,1%	1.224	62
Barcelona	916.871.639	352.093.672	38,4%	1.312	504
Castelldefels	33.000.000	5.753.155	17,4%	1.209	211
Cerdanyola del Vallès	26.495.000	1.802.618	6,8%	1.143	78
Cornellà de Llobregat	37.894.368	3.805.253	10,0%	1.053	106
Esplugues de Llobregat	21.325.000	1.023.800	4,8%	1.160	56
Gavà	22.695.250	3.461.512	15,3%	1.143	174
Granollers	21.620.010	3.392.888	15,7%	845	133
Hospitalet de Llobregat, L'	89.265.000	3.598.679	4,0%	841	34

RECAUDACIÓN territorializada - total

Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023

5 municipios con mayor ingreso		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023
Barcelona		1.900.294.672 €
Hospitalet de Llobregat, L'		164.259.493 €
Sabadell		151.292.329 €
Terrassa		150.408.755 €
Badalona		146.509.272 €

5 municipios con menor ingreso		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023
Ripollet		20.534.088 €
Sant Vicenç dels Horts		20.382.923 €
Tortosa		19.536.136 €
Sant Andreu de la Barca		16.352.310 €
Salt		12.494.976 €

Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023 en relación con el número de viviendas

5 municipios con mayor contribución por vivienda		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023 en relación con el número de viviendas
Sant Cugat del Vallès		4.011 €
Sitges		3.463 €
Castelldefels		2.787 €
Barcelona		2.720 €
Santa Perpètua de Mogoda		2.598 €

5 municipios con menor contribución por vivienda		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023 en relación con el número de viviendas
Ripollet		1.360 €
Santa Coloma de Gramanet		1.311 €
Blanes		1.205 €
Salt		1.066 €
Tortosa		1.045 €

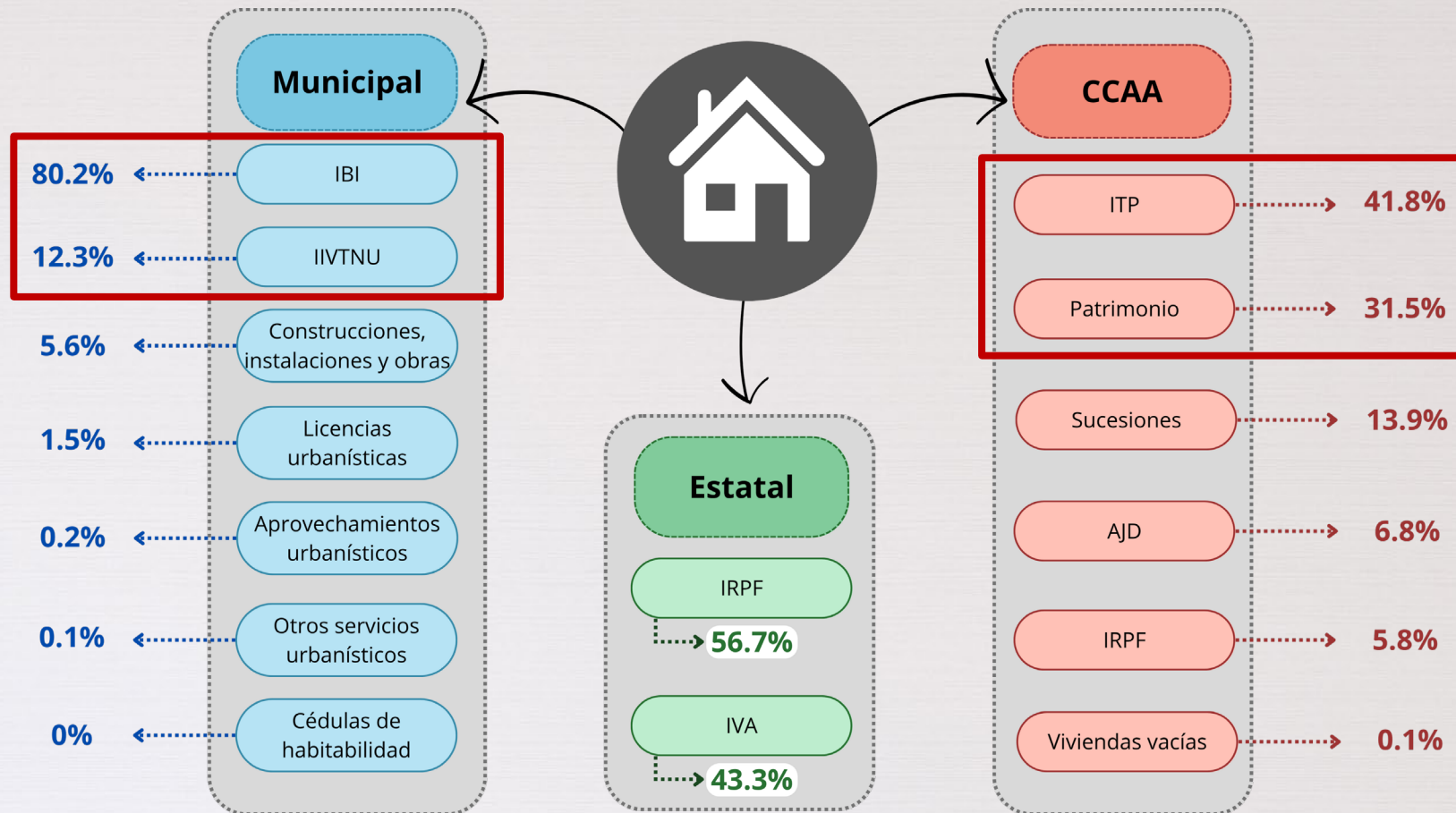
RECAUDACIÓN autonómica territorializada – anexo 2

Municipio	Recaudación CCAA	Proporción recaudación por municipio / recaudación total CCAA
TOTAL	2.070.136.738	100%
Badalona	75.381.966	3,6%
Barberà del Vallès	11.311.945	0,5%
Barcelona	876.352.348	42,3%
Castelldefels	39.862.242	1,9%
Cerdanyola del Vallès	21.423.550	1,0%
Cornellà de Llobregat	25.832.485	1,2%
Esplugues de Llobregat	17.822.344	0,9%
Gavà	22.141.506	1,1%
Granollers	20.249.279	1,0%
Hospitalet de Llobregat, L'	70.676.548	3,4%

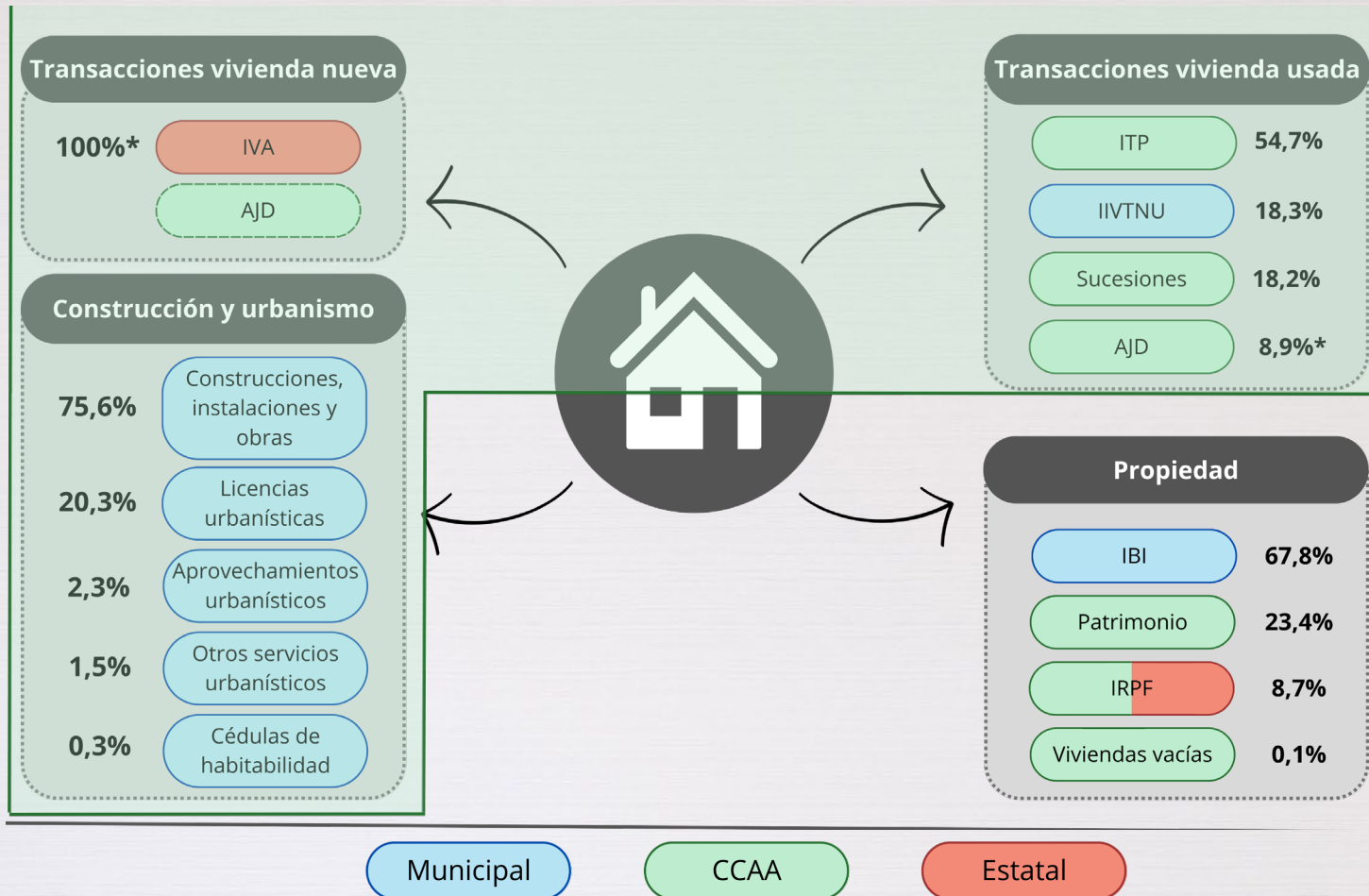
La ciudad de Barcelona genera el 42% de la recaudación de toda la Comunidad por el hecho imponible vivienda.

Resultados de la distribución recaudatoria

DISTRIBUCIÓN DE LOS IMPUESTOS POR SUJETO ACTIVO Y PORCENTAJE QUE SUPONE



Distribución de los tributos por figura impositiva y % que supone



Recaudación con alta exposición a los ciclos inmobiliarios y dependencia del mercado *

Destinar la recaudación de estos tributos a gastos corrientes puede provocar desajustes presupuestarios importantes.

Como ejemplo, cabe señalar la disminución de ingresos de las administraciones en el periodo 2008-2012, que generó el incremento del tipo impositivo del ITP del 7% al 10% a partir de 2013, una medida que no ha sido revertida.

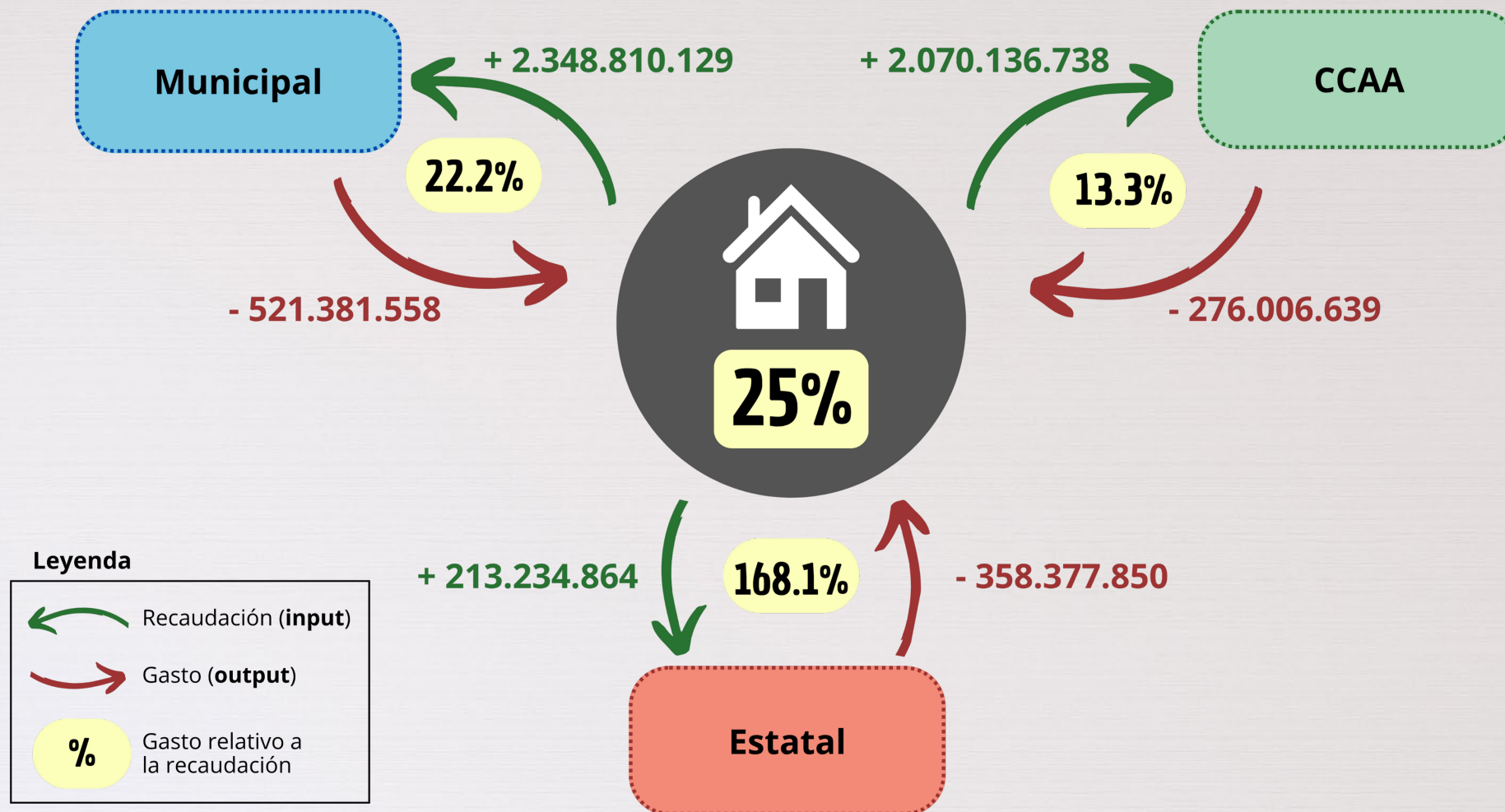
Proporción del gasto en vivienda en relación con la recaudación total por municipio

		Proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (en términos totales)
Municipios con mayor proporción	Salt	43,91%
	Olot	36,73%
	Santa Coloma de Gramanet	35,97%
	Manresa	34,84%
	Ripollet	33,04%
...		
Municipios con menor proporción	Barberà del Vallès	16,38%
	Sant Joan Despí	15,03%
	Esplugues de Llobregat	14,30%
	Sitges	12,30%
	Sant Cugat del Vallès	9,01%

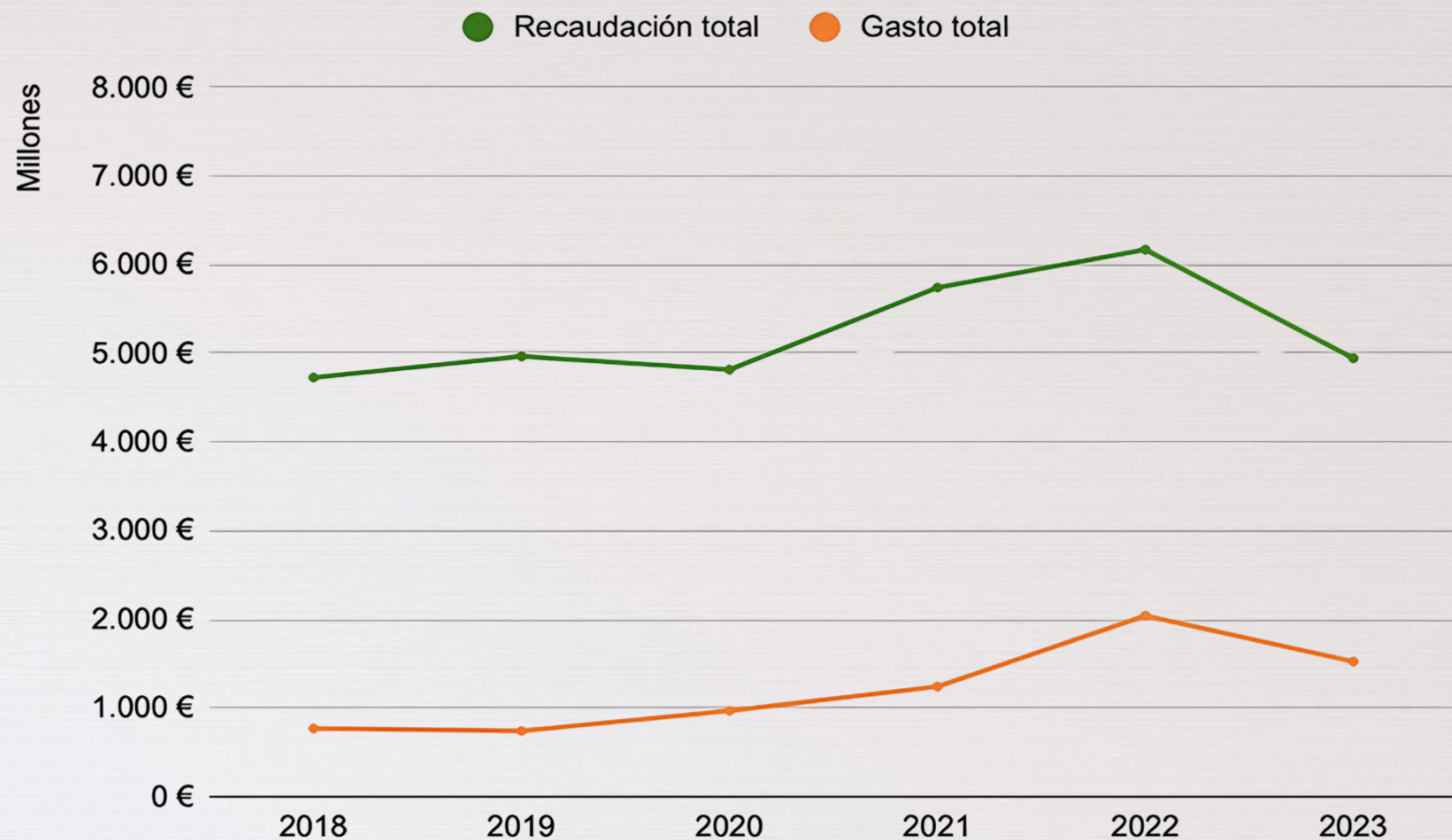
En el Informe también está disponible el análisis en los niveles:

- Municipal
- Autonómico
- Estatal

Proporción entre el gasto y la recaudación para cada sujeto activo



Evolución de la recaudación total – nivel autonómico, municipal y Estatal



Conclusiones e implicaciones de política económica - 1

- En 2023, las Administraciones destinaron a políticas de vivienda el 25% de la recaudación obtenida por el hecho imponible vivienda.
- Dicha proporción está sesgada al alza, ya que en 2023 se incluyeron partidas procedentes de los fondos *Next Generation*. Sin estos fondos, la media habría sido del 15,93%.
- La fiscalidad sobre la vivienda en España presenta **una presión fiscal notablemente superior a la media europea**, lo que dificulta el acceso a la vivienda. Las opciones de mejora pasan por:
 - a) Reducir impuestos (*).
 - b) Dedicar una mayor proporción de los recursos generados a políticas de vivienda.
- Hasta ahora, la política de vivienda no ha sido una prioridad, sino una fuente de ingresos. En España, solo el 2,5% de la vivienda social está en manos del sector público, la media europea es del 10%.
- Algunas de estas figuras impositivas no están correlacionadas con la eficiencia del servicio.
- El Banco de España ha cuantificado un **déficit de 600.000 viviendas en 2023**.



* Propuestas para mejorar la competitividad fiscal inmobiliaria - Instituto de Estudios Económicos *La fiscalidad de la vivienda en España* (mayo 2025).

Conclusiones e implicaciones de política económica - 2

- Las buenas políticas de vivienda requieren inversión.
- Una buena política de vivienda, estable y consistente en el tiempo, implica **dedicar recursos** y no limitarse únicamente a regular.
- Es necesario disponer de un parque público de viviendas en alquiler social para atender las necesidades de los más vulnerables, sin trasladar la responsabilidad a los propietarios.
- Si este porcentaje simplemente se triplicara (alrededor del 75% de la recaudación) durante los próximos 10 años, se dispondría del presupuesto suficiente para generar las viviendas sociales que el país necesita para equipararse a la media de la UE.
- Considerar que la vivienda es el tercer o quinto pilar del Estado del bienestar implica una **inversión económica**, al igual que ocurre con los demás pilares. En este caso, además, los recursos ya se recaudan a través del mismo hecho imponible.



VIVIENDA: RECAUDACIÓN VS GASTO PÚBLICO

Análisis del gasto público en vivienda respecto a la recaudación fiscal por vivienda

