



Boletín Oficial

DE LA

***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA***

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 24 NÚMERO 183

Julio/Agosto 2023



Sumario

Actualidad Corporativa	págs. 3-7
La vivienda traerá la primer la caída de precio a final de año.....	págs. 3-5
Inversiones extranjeras en España	págs.6-7
Información de Actualidad	págs.8-13
El Banco Central Europeo estima que el índice de referencia para fijar los tipos de las hipotecas cierre el año 2023 sobre el 4,15%	págs. 8-10
Indicios de moderación. La compraventa de vivienda seguirá disminuyendo. La vivienda registrará la primera caída de precio a final de año.....	págs. 11-13
Formación Continuada	págs. 14-25
Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.....	págs. 14-18
Valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2023.....	pag.19
Factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.....	págs.20-21
Gastos asociados frente a una extinción de condominio de vivienda	págs. 22-24
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.25
Consultorio Formativo	págs. 26-27
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pag.27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com



ACTUALIDAD

Corporativa

La vivienda traerá la primera caída de precio a final de año



Los analistas ven indicios de moderación y algunos prevén rebajas de entre el 2% y el 5% antes de 2024. La compraventa seguirá disminuyendo.

Durante los últimos diez años la vivienda ha incrementado su precio, pero el cierre de este ejercicio 2023 pondrá fin a este ciclo alcista.

Los analistas barajan escenarios de moderación de los valores actuales e incluso rebajas de hasta el 5% como consecuencia de la subida de tipos hipotecarios, la persistencia de la alta inflación subyacente y el endurecimiento del crédito bancario, que ha desanimado a muchas personas a comprar una casa. No se prevé un gran abaratamiento, pero da margen para que el cambio de paso sea más marcado de cara a 2024.

Los expertos prevén que la subida de tipos siga presionando a la baja el negocio hipotecario y las compraventas, aunque no se trata de ninguna debacle, puesto que el 2022 fue un año extraordinario para la adquisición de viviendas. Por otra parte, algunos de ellos creen que el cambio de en el Gobierno podría alterar el mercado inmobiliario en caso de la derogación de la nueva ley de vivienda, el refuerzo de las medidas antiocupación, o la suma de medidas para mejorar el acceso a pisos en alquiler.

Sin importar la formación que llegue al poder, la próxima legislatura deberá resolver el problema de acceso a la vivienda al que se enfrenta la sociedad española, según opinión de los expertos.

Evolución de precios: alquiler al alza y un respiro a los costes de venta

La evolución de los precios residenciales durante los próximos meses continúa enmarcándose en un entorno general de desaceleración.

En el mercado de la compra, se espera que el precio se estabilice hacia finales de año, aunque no se precisa una cifra. Se especula que la caída no va a ser generalizada sino en determinadas zonas.

En un balance general, se cree que 2023 terminará con una leve subida de entre el 0,5% y el 1%. Por otro lado se prevé que el valor de venta terminará en una tasa negativa de entorno al -2%. Los analistas van más allá y estiman una bajada del precio del 5% para final de año y un 3% adicional para la primera mitad de 2024. La vivienda de segunda mano podría acabar el año con incrementos de alrededor del 7% y una bajada más acuciada en el medio plazo que entre la obra nueva.

En cuanto al mercado del alquiler, los expertos aseguran que seguirá la senda alcista como consecuencia de la dificultad para comprar una casa. Coinciden en que su valor seguirá subiendo, aunque se han quedado atrás esos cambios abruptos del primer semestre, en lo que algunas comunidades tuvieron repuntes interanuales de casi el 20%. Han cesado los dos dígitos de cara a la temporada estival y el año terminará con subidas de en torno al 6% a nivel nacional, teniendo en cuenta el inicio del curso en septiembre y el refugio en el arrendamiento de los compradores frustrados.

Pendientes de legislatura: más presupuesto para obra pública y seguridad jurídica

El repunte de los precios en el alquiler está siendo impulsado por la escasez de vivienda para satisfacer una demanda que va en aumento. En algunas zonas del país se han alcanzado cifras similares a las que se registraron durante la burbuja inmobiliaria y todo apunta a que mantendrán esa senda alcista. Los expertos creen que se trata de “una bomba de relojería” que el próximo Gobierno deberá solucionar mediante la ampliación del parque público.

En España se construye poca vivienda protegida y mal enfocada a solucionar los problemas de accesibilidad residencial. Los datos muestran que en el ejercicio 2022 solo se terminaron 9.221 viviendas de protección oficial (VPO), y de esas poco más de 2.300 fueron para alquiler o alquiler con derecho a compra.

Se advierte de que “no tiene sentido cambiar de política de vivienda según quién gobierne”, así que se piden medidas a largo plazo que contemplen un presupuesto ambicioso para el impulso de pisos sociales y asequibles. También es necesario dotar de más seguridad jurídica al sector privado, buscar el consenso entre todos los actores sociales y frenar la temporalidad y los sueldos bajos que “empeoran las dificultades de acceso que ya sufre el país”. En general, los analistas consideran que fijar un control de precios no soluciona el problema, y que por el contrario, impulsa un mercado negro.

Hipotecas y compraventa: vuelta a la normalidad previa a la pandemia

Los expertos coinciden en que en la segunda mitad del año, y posiblemente en 2024, se seguirá moderando el volumen de compraventas. Se prevé que el año cierre en torno a las 500.000 operaciones, unas 150.000 menos que en 2022, según las cifras del Colegio de Registradores.

Aunque el volumen de nuevas hipotecas sí se ha resentido de forma más pronunciada como consecuencia de la subida de tipos, se descartan desplomes en la actividad. En una visión general, el consenso apunta a que se trata en realidad de una vuelta a la normalidad prepandémica, pues el año pasado lo que se vivió fue una auténtica bacanal de ventas. De hecho, hay que remontarse a 2007, antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, para encontrar un ejercicio más abultado.

La vivienda continúa canalizando ahorros y la resistencia del empleo hasta la fecha otorga confianza a los hogares en la estabilidad de sus ingresos y sostiene su solvencia. Esto les permite a algunas familias acceder a una propiedad, incluso en este contexto de precios más elevados y endurecimiento de préstamos hipotecarios. Pese a ello, se cree que el perfil del comprador se especializará en los próximos meses y se enfocará en la inversión por parte de los grandes tenedores. También cree que los extranjeros cobrarán protagonismo gracias a su mayor poder adquisitivo.

Deducción fiscal: ¿Ayuda a las familias o medida discriminatoria?

A finales del año 2022, se llevó al debate público la posibilidad de recuperar la deducción del IRPF en la compra de vivienda habitual como medida para ayudar a las familias ante la subida de las hipotecas. La medida, sin embargo, no convence a los expertos. Aunque podría ayudar a incentivar la compra en un momento en el que el cambio de política monetaria ha puesto trabas al acceso de la financiación bancaria, lo cierto es que privilegia a las rentas más altas frente a las familias más necesitadas. Así se resalta que la deducción hace más atractiva la compra frente al alquiler, lo que al final impacta en la oferta y en los precios.

Además, debido a que las rentas más bajas tienen dificultades para obtener préstamos hipotecarios, es menos probable que puedan beneficiarse de la deducción fiscal. Existe un amplio consenso entre los organismos internacionales en que las deducciones son capturadas por los constructores, promotores y entidades financieras, por lo que lo único que hace es encarecer la vivienda.

Los expertos creen que hay medidas más efectivas para ayudar a las familias a acceder a una vivienda, como la liberalización del suelo, que representa hasta el 50% del valor de una casa, o incentivos fiscales para los propietarios que alquilen a ciertos segmentos de la población.

Inversiones extranjeras en España

Tanto el alquiler turístico como la compraventa de viviendas aumentan entre los extranjeros en nuestro país. Esto sucede durante todo el año y también en verano cuando los alquileres de determinadas zonas son escasos.



Tras el parón pandémico, el regreso de la movilidad ha abierto de nuevo las fronteras españolas al turismo internacional. El banco ING calcula que 80,7 millones de turistas extranjeros visitarán España en 2023, una cifra que se prevé de 83,7 millones en 2024. “Esto es un estupendo aliciente para que aquellos foráneos que disfrutaron de primera mano del modelo de sol y playa quieran participar de él como inversores”.

El experto cree que, al comprobar el potencial del negocio, no son pocos los foráneos que alquilan su vivienda cuando no la habitan o, directamente, invierten en otros inmuebles para obtener un mayor rendimiento del alojamiento turístico, una opción que se ha convertido en tendencia entre el inversor extranjero.

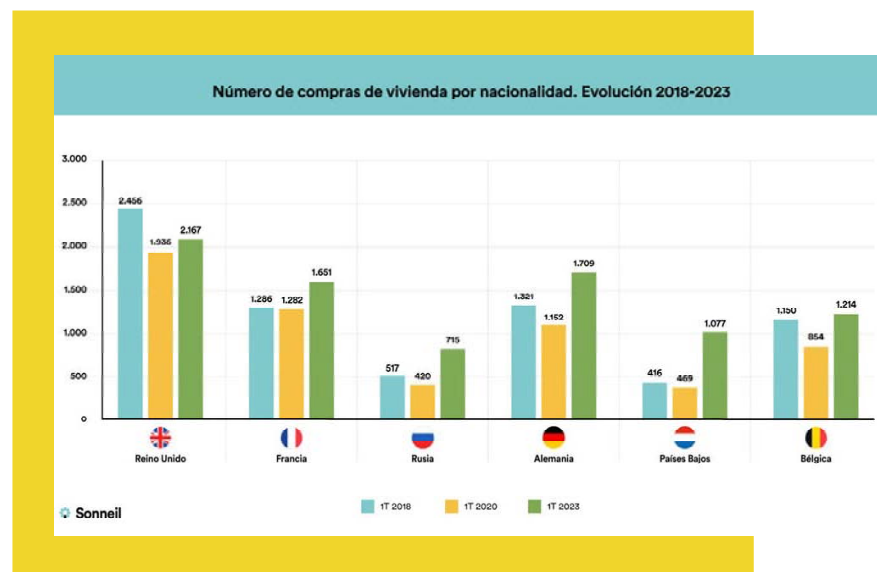
En un informe reciente, se apunta que la demanda de compradores extranjeros en el país llega alrededor del 15% del total. Y los expertos comentan que la demanda internacional ha superado los niveles previos a 2020. “Tras la contracción experimentada en 2020 y 2021 a causa de las restricciones de movilidad por la COVID19, en 2022 se ha registrado un rebote que refleja la canalización de ahorros acumulados por los hogares extranjeros hacia el residencial español, tendencia más acentuada entre los compradores no residentes, aunque con un volumen de operaciones mayor entre los residentes”.

La demanda internacional ha mantenido en los dos últimos años una intensa dinámica alcista. Uno de cada cuatro compradores en los mercados de costa es extranjero, cifra que se supera en las Islas (39 %) y en Costa Mediterránea (28 %).

Casi el 20% de las viviendas en España son compradas por extranjeros. Los extranjeros residentes y no residentes compraron un 19,5% del total de viviendas en España durante el primer trimestre de 2023. Además, el 94% de personas que no residen en el país y compran vivienda en España son extranjeros, pero en el caso de las compras de los residentes en España los extranjeros son el 12% del total.

El interés de este cliente por la costa española es un hecho. Según el Colegio de Registradores, las comunidades con mayores pesos de compra por extranjeros en 2022 fueron de la mano de la actividad turística, con Baleares (34,4%), Canarias (28,6%), Comunidad Valenciana (26,8%) y Murcia (19,1%) a la cabeza. “Obtener beneficios poniendo en alquiler un piso en la playa hace tiempo que dejó de ser algo exclusivo del inversor español”.

Un estudio de UVE Valoraciones establece que donde se compra más es en Alicante (el 43,8% de las compras las realizan extranjeros), Santa Cruz de Tenerife (34,8%), Málaga (33,5%) y Girona (31,71%).



“Como pasa en el conjunto de las transacciones de vivienda en España, las de los no residentes muestran tendencia a caer desde una posición extraordinariamente

alta, lo que debe interpretarse todavía como una corrección lógica tras un auge extraordinario.

El Brexit ha perjudicado considerablemente al sector residencial español, restándole cerca de 5.000 transacciones de viviendas al año. Cualquier medida que ayude a aumentar la confianza de los ciudadanos de Reino Unido sobre sus inversiones inmobiliarias en España tendrá un efecto positivo”.

Además hay que destacar que las Islas Baleares se convierte en la primera región que, según las tasaciones de Tinsa de vivienda nueva y usada, supera el nivel de precio del boom inmobiliario. Esto se cree que es por varios factores como el empuje de las compraventas de extranjeros, de mayor poder adquisitivo que la población local, y el enfoque hacia el producto vacacional que restringen la oferta.

Según un estudio de UVE Valoraciones, aquellos extranjeros que invierten más en España son los ingleses, seguido de los alemanes y franceses.

Reino Unido representa el 9,5% de las compras, los alemanes (7,48%), los franceses (7,23%), los marroquíes (5,39%), los italianos (5,37%) y los rumanos (5,36%). Esta distribución muestra la mezcla de compradores de países con rentas altas, probablemente de avanzada edad y en situación de jubilación y compradores de países emigrantes, más jóvenes.





El Banco Central Europeo estima que el índice de referencia para fijar los tipos de las hipotecas cierre el año 2023 sobre el 4,15%

El euríbor, pese a los altibajos que ha mostrado a lo largo del mes de agosto, sigue sin descongestionar las carteras de los hipotecados.



El índice de referencia para la banca a la hora de fijar los tipos de interés de las hipotecas sigue por encima del 4% y, a escasos días de que finalice el presente mes, todo apunta a que cerrará agosto sobre el 4,07%.

Aunque es un dato «positivo», puesto que puede ser la primera vez en todo el año en que el euríbor cierre por debajo de lo que le hizo el mes anterior, sigue siendo una cota asfixiante para los hipotecados.

El mercado hipotecario viene notando el impacto de las subidas de tipos de interés del Banco Central Europeo y, por ende, del euríbor, desde principios de año. Pese a que el efecto ha sido retardado, el mercado hipotecario está notando una desaceleración que se ha evidenciado en las cuentas de resultados de los grandes bancos del país, dónde la demanda hipotecaria ha cedido en los últimos meses en pos de otros activos, como el crédito al consumo.



➔ **El euríbor sigue en el nivel más elevado de los últimos 16 años.**

Como fuere, este mes ha dejado entrever una ligera desaceleración del euríbor que, pese a aliviar mínimamente la presión hipotecaria, sigue estando en las cotas más elevadas de los últimos 16 años. Es decir, aunque el índice de referencia cierre el mes por debajo de lo que lo hizo en julio, la cota será la más elevada desde inicios de 2007.

Hablando del presente y, sobre todo, del futuro a corto plazo, todo está dispuesto para que el euríbor cierre el ejercicio tanteando, o hasta incluso superando, el umbral del 4%. Aunque hay expertos que ubicaban al indicador por encima del 4,50%, parece que esa posibilidad ha perdido fuerza. La que no lo ha hecho es la de que el euríbor estará rondando el 4% al cierre del año.



➔ **El Banco Central Europeo estima que el euríbor cerrará el ejercicio sobre el 4,15%.**

De hecho, las previsiones de algunos de los agentes del mercado más trascendentes así lo indican.

El Banco Central Europeo considera que el indicador cerrará el ejercicio sobre el 4,15%. En una línea similar, desde Bankinter apuntan a que el euríbor cerrará 2023 en el 4,10%. Otros actores, como Funcas o Pibank, consideran que el índice de referencia echará al cierre al curso sobre el 4%. Los más optimistas son Caixabank y Asumin, que apuntan a que el euríbor pondrá fin al año sobre el 3,86% y 3,80%, respectivamente.

Es decir, aglutinando las previsiones de los principales actores del mercado, y según los cálculos realizados con estos datos, el euríbor cerrará el curso sobre el 4%. Una cota que, lejos de rebajar la cuantía a pagar por los hipotecados, la mantendrá por encima de la que las familias pagaron a principios de año.

➡ ¿Cuánto se encarecerán las hipotecas?.

Ante un escenario como este, la pregunta es: ¿cuánto se encarecerá la hipoteca media española en 2023?. Hasta ahora, el importe medio solicitado por los españoles a la hora de contratar una hipoteca es 141.494 euros, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).



Pese a que la cuantía ha ido cediendo a medida que han avanzado los meses, fruto del encarecimiento del crédito y las condiciones más restrictivas impuestas por los bancos, el importe medio solicitado se mantiene por encima de los 141.000 euros.

Cabe destacar que son las hipotecas referenciadas a tipo variable las que más han notado el efecto al alza de las subidas de tipos.

En España, lo más común es que los hipotecados a tipo variable tengan una revisión cada 12 meses y estén referenciadas a un 1% sobre el euríbor. Es decir, en enero, un hipotecado con este tipo de características, las más comunes, tenía un tipo de un 4,33%, puesto que el euríbor cerró sobre el 3,33%.

De cumplirse las estimaciones ofrecidas por los expertos, el mismo hipotecado verá cómo a final de año, con la revisión, el tipo emerge hasta el 5%. Con una hipoteca de 141.494 euros, la más común hasta ahora, y un tipo al 5%, la mensualidad sería de unos 825 euros. Es decir, la cuota hipotecaria valdría 52 euros más que a principios de año, por lo que la hipoteca media en España cerraría el ejercicio valiendo unos 630 euros más.

Todo apunta a que el euríbor romperá la tendencia al alza que viene registrando mes tras mes. Pese a ello, el índice de referencia se mantendrá en uno niveles elevados, los cuales, seguirá ejerciendo presión sobre las mensualidades de los hipotecados.

En cuanto al futuro cortoplacista, las previsiones apuntan a que el indicador de referencia para la banca a la hora de fijar los tipos de las hipotecas cerrará el curso sobre el 4%. Está por ver si es así.

INDICIOS DE MODERACIÓN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA SEGUIRÁ DISMINUYENDO. LA VIVIENDA REGISTRARÁ LA PRIMERA CAÍDA DE PRECIO A FINAL DE AÑO.

Después de 10 años de subidas en el precio de la vivienda, el cierre de año pondrá fin a este ciclo alcista. Los analistas barajan escenarios de moderación de los valores actuales e incluso rebajas de hasta el 5% como consecuencia de la subida de tipos hipotecarios, la persistencia de la alta inflación subyacente y el endurecimiento del crédito bancario, que ha desanimado a muchas personas a comprar una casa. Nadie prevé un gran abaratamiento, pero da margen para que el cambio de paso sea más marcado de cara a 2024.



Los expertos prevén que la subida de tipos siga presionando a la baja el negocio hipotecario y las compraventas, aunque no se trata de ninguna debacle, puesto que el 2022 fue un año extraordinario para la adquisición de casas. Por otra parte, algunos de ellos creen que el cambio de color político en el Gobierno podría alterar el mercado inmobiliario en caso de la derogación de la nueva ley de vivienda, el refuerzo de las medidas antiocupación, o la suma de medidas para mejorar el acceso a pisos en alquiler.

Sin importar la formación que llegue al poder, la próxima legislatura deberá resolver el problema de acceso a la vivienda al que se enfrenta la sociedad española.

Evolución de precios: alquiler al alza y un respiro a los costes de venta

La evolución de los precios residenciales durante los próximos meses continúa enmarcándose en un entorno general de desaceleración. En el mercado de la compra, se espera que el precio se estabilice hacia finales de año, aunque no se precisa una cifra. Se cree que la caída no va a ser generalizada sino en determinadas zonas. En un balance general, se estima que 2023 terminará con una leve subida de entre el 0,5% y el 1%. Se prevé que el valor de venta terminará en una tasa negativa de entorno al -2%. Y se va más allá estimando una bajada del precio del 5% para final de año y un 3% adicional para la primera mitad de 2024. La vivienda de segunda mano podría acabar el año con incrementos de alrededor del 7% y una bajada más acuciada en el medio plazo que entre la obra nueva.

En cuanto al mercado del alquiler, los expertos aseguran que seguirá en alza como consecuencia de la dificultad para comprar una casa. Coinciden en que su valor seguirá subiendo, aunque se han quedado atrás esos cambios abruptos del primer semestre, en lo que algunas comunidades tuvieron repuntes interanuales de casi el 20%. Han cesado los dos dígitos de cara a la temporada estival y el año terminará con subidas de entorno al 6% a nivel nacional.

Más presupuesto para obra pública y seguridad jurídica

El repunte de los precios en el alquiler está siendo impulsado por la escasez de vivienda para satisfacer una demanda que va en aumento. En algunas zonas del país se han alcanzado cifras similares a las que se registraron durante la burbuja inmobiliaria y todo apunta a que mantendrán esa senda alcista. Los expertos creen que se trata de “una bomba de relojería” que el próximo Gobierno deberá solucionar mediante la ampliación del parque público.

En España se construye poca vivienda protegida y mal enfocada a solucionar los problemas de accesibilidad residencial. Los datos muestran que en el ejercicio 2022 solo se terminaron 9.221 viviendas de protección oficial (VPO), y de esas poco más de 2.300 fueron para alquiler o alquiler con derecho a compra.

“No tiene sentido cambiar de política de vivienda según quién gobierne”, así que se piden medidas a largo plazo que contemplen un presupuesto ambicioso para el impulso de pisos sociales y asequibles. También se ve necesario dotar de más seguridad jurídica al sector privado, buscar el consenso entre todos los actores sociales y frenar la temporalidad y los sueldos bajos que “empeoran las dificultades de acceso que ya sufre el país”. En general, los analistas consideran que fijar un control de precios no soluciona el problema, y que por el contrario, impulsa un mercado negro.

Hipotecas y compraventa: vuelta a la normalidad previa a la pandemia

Los expertos coinciden en que en la segunda mitad del año, y posiblemente en el próximo ejercicio 2024, se seguirá moderando el volumen de compraventas. Las previsiones indican que el año cierre en torno a las 500.000 operaciones, unas 150.000 menos que en 2022, según las cifras del Colegio de Registradores.

Aunque el volumen de nuevas hipotecas sí se ha resentido de forma más pronunciada como consecuencia de la subida de tipos, los expertos descartan desplomes en la actividad. En una visión general, el consenso apunta a que se trata en realidad de una vuelta a la normalidad prepandémica, pues el año pasado lo que se vivió fue una auténtica bacanal de ventas. De hecho, hay que remontarse al año 2007, antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, para encontrar un ejercicio más abultado.

Algunos analistas y expertos en la materia coinciden en que la vivienda continúa canalizando ahorros y la resistencia del empleo hasta la fecha otorga confianza a los hogares en la estabilidad de sus ingresos y sostiene su solvencia. Esto les permite a algunas familias acceder a una propiedad, incluso en este contexto de precios más elevados y endurecimiento de préstamos hipotecarios. Pese a ello, creen que el perfil del comprador se especializará en los próximos meses y se enfocará en la inversión por parte de los grandes tenedores. También piensan que los extranjeros cobrarán protagonismo gracias a su mayor poder adquisitivo.

Deducción fiscal: ¿Ayuda a las familias o medida discriminatoria?

A finales del año 2022, se llevó al debate público la posibilidad de recuperar la deducción del IRPF en la compra de vivienda habitual como medida para ayudar a las familias ante la subida de las hipotecas. La medida, sin embargo, no convence a los expertos. Aunque podría ayudar a incentivar la compra en un momento en el que el cambio de política monetaria ha puesto trabas al acceso de la financiación bancaria, lo cierto es que privilegia a las rentas más altas frente a las familias más necesitadas. Así lo explican los expertos, que ponen el acento en que la deducción hace más atractiva la compra frente al alquiler, lo que al final impacta en la oferta y en los precios.

Además, debido a que las rentas más bajas tienen dificultades para obtener préstamos hipotecarios, es menos probable que puedan beneficiarse de la deducción fiscal. En este sentido, existe un amplio consenso entre los organismos internacionales en que las deducciones son capturadas por los constructores, promotores y entidades financieras, por lo que lo único que hace es encarecer la vivienda.

Los expertos creen que hay medidas más efectivas para ayudar a las familias a acceder a una vivienda, como la liberalización del suelo, que representa hasta el 50% del valor de una casa, o incentivos fiscales para los propietarios que alquilen a ciertos segmentos de la población.

Eficiencia energética: hacia una rehabilitación sostenible

El país está en plena puesta en marcha del programa para el fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en la vivienda. La rehabilitación del parque es un mandato europeo que se debe cumplir, pero existe el riesgo de que se convierta en un factor de encarecimiento de los pisos nuevos y en alquiler. Distintos estudios de portales inmobiliarios apuntan a que las casas con el certificado energético más alto (A) pueden ser hasta un 20% más caras.

Esto terminaría impactando negativamente en las familias con las rentas más bajas, que no podrían asumir el sobrecoste. Para evitarlo, los analistas creen que la transición debe ir acompañada de ayudas y subvenciones que estimulen las reformas y garanticen que los gastos adicionales no fomenten desigualdades en el mercado. Este es el objetivo de las ayudas europeas.

Más allá de la transición energética, los profesionales recuerdan que, actualmente, hay otros factores que ejercen una presión alcista, como la falta de mano de obra, el sobrecoste de los materiales y la subida de tipos. El acero, la madera, el cemento o el hormigón han visto disparar su precio a doble dígito y se prevé que se mantengan así.

Los analistas creen que estas circunstancias mantendrán congelada la obra nueva en el corto y medio plazo, lo que inevitablemente hará de las casas nuevas un lujo frente a las de segunda mano.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

**IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO
DEL VALOR DE LOS TERRENOS
DE NATURALEZA URBANA**

**Responsabilidad solidaria por deudas tributarias
Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Junio de 2023**

La cuestión consiste en determinar si, la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, declarada en la sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021, obliga en todo caso a la anulación de los procedimientos de derivación de responsabilidad al suponer su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la recaudación del impuesto.

La Sala declara, como doctrina de interés casacional que, en un caso como el examinado, en que la existencia y exigibilidad de la liquidación tributaria cuyo impago constituye la base de la declaración de responsabilidad subsidiaria, y que ha sido impugnada tempestivamente, como uno de los presupuestos para la responsabilidad tributaria subsidiaria, no puede ser calificado como una situación consolidada que impida la aplicación de los efectos declarados en la STC 182/2021, de 26 de octubre, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 TRLHL. Es por ello que, a los efectos de la declaración de responsabilidad subsidiaria, ex art. 43.1.c LGT que impugna el recurrente, la

liquidación tributaria por Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana cuya deuda tributaria es objeto de la derivación de responsabilidad, es inválida y carente de eficacia por la inconstitucionalidad de las normas legales de cobertura para efectuar la liquidación, y no puede servir de fundamento y presupuesto para la declaración de responsabilidad subsidiaria.

Anulación de las liquidaciones que no sean firmes y consentidas Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Junio de 2023

El objeto de este recurso de casación consiste en determinar si la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, declarada en la sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre, obliga en todo caso a la anulación de las liquidaciones que no sean firmes y consentidas, y al reconocimiento del derecho a la devolución de ingresos indebidos en las impugnaciones de liquidaciones por el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que no hayan sido decididas definitivamente, sin entrar a valorar la existencia o no en cada caso de una situación inexpresiva de capacidad económica.

La impugnación de la liquidación, en este caso, sí planteó tempestiva y oportunamente la inexistencia de hecho imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, por cuestionar precisamente tanto los elementos en que se basó la determinación de la base imponible, como la propia inexistencia de riqueza gravable, aun en los términos en que la Administración determinó la base imponible. Así, se argumentó que la fijación de la misma, en los términos que pretendía, no acreditaba la realización del hecho imponible ni existencia de capacidad económica susceptible de ser gravada. Es llano que la alegación de la Administración tributaria local sobre la inexistencia de planteamiento de estas cuestiones en la instancia carece de todo fundamento, y dados los términos del debate procesal, se disponen de elementos suficientes para resolver sobre las pretensiones de las partes, en el marco normativo dado por la declaración de nulidad por inconstitucionalidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 TRLHL.

Así las cosas, la Sala, como doctrina de interés casacional que, en un caso como el examinado, en que la liquidación tributaria ha sido impugnada tempestivamente, no cabe calificar de una situación consolidada que impida la aplicación de los efectos declarados en la STC 182/2021, de 26 de octubre, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 TRLHL. Es por ello que la liquidación tributaria por Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana impugnada es inválida y carente de eficacia por la inconstitucionalidad de sus normas legales de cobertura.

Solicitud de devolución de ingresos indebidos
Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Mayo de 2023

El objeto de este recurso consiste en examinar la conformidad a Derecho de la sentencia impugnada, que estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don S. contra la resolución del Ayuntamiento por la que se desestimó el recurso de reposición formulado contra la liquidación por el concepto de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, practicada al recurrente como consecuencia de la compraventa de un inmueble, con devolución de ingresos indebidos y, en concreto, dar respuesta a la cuestión que formula el auto de admisión, consistente en determinar, interpretando conjuntamente los artículos 219 de la Ley General Tributaria y 38 y 40 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, si el órgano judicial puede sustituir a la Administración competente, en sentencia, acordando la procedencia de una solicitud de revocación y accediendo a ésta, presentada por un particular contra un acto de aplicación de un tributo, o si por el contrario debe limitarse, caso de considerar disconforme a derecho la decisión recurrida, por ser atribución exclusiva de aquella la incoación de oficio y decisión del procedimiento de revocación.

La STC de 11 de mayo de 2017, si algo ha caracterizado a la materia y a su regulación es la gran inseguridad jurídica creada, provocando un semillero de conflictos con desiguales respuestas tanto entre los propios contribuyentes y ayuntamientos como en el conjunto del ámbito judicial, al

extremo que incluso después de la referida STC 59/17 no existía un criterio común y único en los Tribunales, al punto que se hicieron interpretaciones absolutamente alejadas; tal estado de cosas, sin ánimo de exhaustividad, hizo que durante un mismo espacio temporal la interpretación de la normativa de la plusvalía municipal y su aplicación práctica, suscitara llamativas discrepancias y dispares soluciones, desde los que consideraban que la legislación era constitucional y debía aplicarse sin más girando todo el problema en la prueba y su valoración, a los que cuestionaron su constitucionalidad, o los que pusieron en cuestión el método de determinación de la base imponible. En fin, al tiempo en que se producen los hechos y recae la propia sentencia impugnada, lo que era evidente era la incertidumbre, la oscuridad de la normativa, sus posibles interpretaciones razonables y, en definitiva, un abanico de repuestas jurídicas y judiciales no ya diferentes sino incluso contradictorias; es evidente que la infracción está lejos de colmar los criterios que la jurisprudencia ha identificado para integrar la infracción de la Ley como manifiesta. Por lo que la conclusión se impone, no estamos ante el supuesto del artº 219.1 de revocación por infracción manifiesta de la Ley, y planteado en estos términos el debate no cabe entrar en otras consideraciones.

La lógica consecuencia de lo expuesto no puede ser otra que la declaración de haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento contra la sentencia impugnada, pues el juzgado de instancia mantiene un criterio diferente del establecido en la doctrina de este Tribunal Supremo.

**Situaciones consolidadas. Alcance de la doctrina Constitucional.
Sentencia del Tribunal Supremo de 08 de Mayo de 2023**

Se impugna en el presente recurso de casación la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, estimatoria del recurso de apelación formulado por el Ayuntamiento de Madrid contra la sentencia del Juzgado de lo ContenciosoAdministrativo de Madrid, que, a su vez, estimó el recurso contencioso- administrativo instado frente a la desestimación presunta, confirmada

también por silencio administrativo en reposición, de la solicitud de devolución de ingresos indebidos presentada ante el Ayuntamiento de Madrid, por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en determinar si la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, declarada en la sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre, obliga en todo caso a la anulación de las liquidaciones que no sean firmes y consentidas, y al reconocimiento del derecho a la devolución de ingresos indebidos en las solicitudes de rectificación de autoliquidaciones por el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que no hayan sido decididas definitivamente, sin entrar a valorar la existencia o no en cada caso de una situación inexpresiva de capacidad económica.

Para la Sala cabe constatar que la autoliquidación cuestionada, por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es inválida y carece de eficacia por la inconstitucionalidad de las normas legales de cobertura, lo que determina la estimación del recurso de casación, con anulación de la sentencia recurrida. Deben ser rechazada la pretensión de la representación del Ayuntamiento de Madrid sobre la aplicabilidad al caso del Real Decreto Ley 23/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Tal pretensión carece del menor fundamento, y ni tan siquiera se detiene en examinar el régimen de entrada en vigor del Real Decreto Ley 23/2021, de 8 de noviembre, que según su disposición final tercera se produjo el día de su publicación en el BOE, que tuvo lugar el 9 de noviembre de 2021.

Por tanto, huelga toda consideración a una pretendida aplicación retroactiva al caso que la norma ni tan siquiera prevé.

Valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2023



V. Anuncios

B. Otros anuncios oficiales

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

39105 *Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2023.*

De conformidad con lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se procede a anunciar que los valores de referencia determinados conforme a la Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023, podrán ser consultados de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio.

Así mismo, los valores de referencia podrán ser consultados en las Gerencias del Catastro, a las que se podrá acudir previa petición de cita en la Línea Directa del Catastro (902 37 36 35 – 91 387 45 50).

Los valores de referencia tendrán los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Así, en la transmisión onerosa o lucrativa de bienes inmuebles, siempre que tengan valor de referencia, éste constituirá la base imponible de dichos impuestos, salvo que el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos sean superiores a su valor de referencia, en cuyo caso se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Si los obligados tributarios consideran que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación que hayan presentado o interponer recurso de reposición ante la Administración tributaria o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, contra la liquidación que, en su caso, les practique la Administración gestora del tributo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, 30 de noviembre de 2022.- El Director General del Catastro. Fernando de Aragón Amunárriz.

ID: A220049122-1

Factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles



I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

16584 *Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.*

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el valor de referencia de los bienes inmuebles, una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias que se realizan ante fedatario. Así, el valor de referencia de los inmuebles se determinará, anualmente, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario, en función de las características catastrales de cada inmueble.

En todo caso, esta Ley señala que el valor de referencia se determinará con el límite del valor de mercado, sin que pueda superarlo, y con este objeto se fijarán, mediante Orden de la Ministra de Hacienda, factores de minoración para los bienes de una misma clase.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la elaboración de esta orden se ha efectuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Se cumplen los principios de necesidad y eficacia jurídica por ser una norma de carácter técnico, cuyo único objetivo es servir a las previsiones del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su redacción por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

Se cumple también el principio de proporcionalidad al contener la regulación necesaria para conseguir el objetivo que justifica su aprobación.

Respecto al principio de seguridad jurídica, se ha garantizado la coherencia del texto con el resto del ordenamiento jurídico nacional y comunitario.

El principio de transparencia, sin perjuicio de su publicación oficial en el «Boletín Oficial del Estado», se ha garantizado mediante la publicación del proyecto de orden y su memoria en la página web del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a efectos de que pueda ser conocido dicho texto en el trámite de audiencia e información pública por todos los ciudadanos.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, es de señalar que esta norma no genera cargas administrativas para los ciudadanos, y en su elaboración se han procurado los menores costes indirectos, fomentando el uso racional de los recursos públicos y el pleno respeto a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En virtud de lo expuesto, y previo informe de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, dispongo:

Artículo 1. *Factor de minoración para inmuebles urbanos.*

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.

Artículo 2. *Factor de minoración para inmuebles rústicos.*

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente Orden Ministerial entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 7 de octubre de 2021.—La Ministra de Hacienda y Función Pública, María Jesús Montero Cuadrado.

Gastos asociados frente a una extinción de condominio de vivienda

La extinción de condominio de vivienda siempre será una solución más barata que una compraventa.



La extinción de condominio es una operación muy común en los bienes inmuebles y ofrece una solución que en la mayoría de los casos es satisfactoria para las partes dueñas de la vivienda.

Esta operación de carácter legal implica gastos al momento de llevarse a cabo, por lo que siempre representará ciertas cargas asociadas con su implementación. Claro, con una incidencia menor que si de una compraventa se tratase, pero con claros impuestos para con el estado.

La disolución de un condominio implica muchas ventajas si la comparas con una compraventa de la propiedad para dividir las ganancias, pero incluye gravámenes relativos a gastos e impuestos, así como a puntuales y determinadas situaciones. Como los casos específicos de extinción de condominio con hipoteca de vivienda o la plusvalía al momento llevar a cabo la extinción, situaciones de suma importancia relativas a la vivienda que se despejaron a continuación.

EXTINCIÓN DE CONDOMINIO



Ventajas

- ✓ Solo pagas el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)
- ✓ Evitas el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales
- ✓ Ahorras el Impuesto de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Desventajas

- ✗ Una de las partes deja de ser propietaria ante el Registro de la Propiedad pero no ante la entidad financiera
- ✗ Para dejar de ser cotitular de la hipoteca, se debe firmar una nueva hipoteca o hacer una subrogación

Los pagos por una extinción de condómino de una vivienda

Los precios asociados a una extinción de condominio dependerán del tipo de solución acordada entre las partes, de allí que no sea posible pensar de un modo lineal y exacto y conseguir cálculos como si de una calculadora se tratase. Esto imposibilita o reduce a su mínima expresión las posibilidades de una herramienta automatizada como las que existen para otros cálculos inmobiliarios y que gracias a la tecnología están presentes en las webs de las agencias inmobiliarias.

¿Quién paga los gastos asociados a una extinción de condominio?

La situación se tiende a presentar con mayor claridad y es que generalmente se le atribuye a quien vea aumentada su cuota de propiedad por medio de la cesión de la otra parte. Esta parte ganadora deberá abonar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), este dependerá de cada Comunidad Autónoma, pero por regla general está cerca del 1%.

Vivienda: Gastos e impuestos ante una disolución de un condominio

Partiendo de la clara idea de que la extinción de condominio es mucho más económica que una compraventa, por la simple razón de que no hay que pagar Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Esto porque el abono que recibe el que abandona la comunidad no representa el precio de venta del inmueble, sino una compensación económica ante su salida de la comunidad.

Es importante recalcar que siempre existirán cargas y gastos asociados a notaria, gestoría y registro con la finalidad de la inscripción de la operación y como una medida de protección de los derechos de los propietarios. Sin olvidar que también se tiene que hacer frente al trámite de la tasación, que es obligatorio para abordar cualquier proceso de extinción de condominio de un inmueble.



Otros impuestos asociados a este trámite de vivienda

Cuando un propietario cede parte de una propiedad y mediante esta cesión se reciben ingresos, la posible ganancia generada deberá ser tributada ante el IRPF, por lo que se tendrá que tributar la ganancia patrimonial, eso sí, siempre que el valor declarado en la operación de extinción de condominio supere al valor de adquisición del bien inmueble.

Más allá de las disputas legales de las Comunidades Autónomas, el Tribunal Supremo dejó muy claro que se considera que existe una ganancia cada vez que se actualice el valor del inmueble. Es decir, cuando exista una diferencia entre el valor del inmueble que vaya desde el momento de su adquisición y el de su adjudicación, y por supuesto que esta diferencia de valor sea positiva.

La ventaja de la plusvalía en la extinción del condominio

Una de las más llamativas ventajas fiscales de la llamada extinción de condominio es que este tipo de operaciones no están sujetas a ningún tipo de plusvalía de carácter municipal o relativo al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Aquí se aplica la misma lógica que en el caso específico del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ya que al no existir, no se produce el hecho imponible.

El caso particular de extinción de condominio con hipoteca

Las hipotecas activas para las viviendas en condominio son un caso muy común, especialmente cuando de matrimonios se trata. Aquí una de las partes tendrá que indemnizar a la otra y luego conseguir una novación hipotecaria para de allí en adelante convertirse en el único responsable del pago del préstamo hipotecario. También es posible vender la vivienda y con la liquidez obtenida pagar toda la deuda de la hipoteca, para lo que se recomienda verificar las opciones disponibles.

Questionario formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 27 de nuestro Boletín Oficial.

1.- La Dirección General del Catastro establece para el ejercicio 2023, que en la transmisión onerosa o lucrativa de bienes inmuebles, siempre que tengan valor de referencia, éste constituirá la base imponible de dichos impuestos, excepto:

- a) que el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o la contraprestación pactada, o ambos sean superiores a su valor de referencia, en cuyo caso se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.
- b) que los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos.
- c) que el valor de referencia esté determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias realizadas en ese ejercicio.

2.- El valor de referencia es determinado por la Dirección General del Catastro:

- a) en función de los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio.
- b) alicando el factor de minoración para que no supere el valor del mercado.
- c) anualmente, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario.

3.- La extinción de condomino es más económica que una compraventa, ¿por qué motivo?.

- a) Porque una de las partes deja de ser propietaria ante el Registro de la Propiedad y ante la entidad financiera.
- b) Porque no hay que pagar Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- c) Porque no acarrea gastos de notaría, gestoría o registro.

4.- Cuando un propietario cede parte de una propiedad y a cambio recibe ingresos, la posible ganancia generada deberá tributar por IRPF. ¿se tendrá que tributar la ganancia patrimonial siempre que:

- a) se actualice el valor del inmueble.
- b) al vender la vivienda se pague toda la deuda de la hipoteca.
- c) siempre que el valor declarado en la extinción de condomino supere el valor de adquisición del bien inmueble.

Consultorio Formativo



Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

Con la ralentización de la financiación del capital riesgo, ¿cuáles son las perspectivas para el sector inmobiliario de las ciencias de la vida?

Respuesta

El capital riesgo invertido en empresas de ciencias de la vida en el año 2022 se redujo en torno a un 25% con respecto al volumen registrado en 2021. Se debe considerar cuáles son las posibles implicaciones para los mercados inmobiliarios de las ciencias de la vida. El ejercicio 2021 fue un año excepcional en el que una actuación perfecta de capital muy barato impulsó un auge de las inversiones en activos de riesgo.

Al mismo tiempo, la atención se centró en el sector de la sanidad, mientras la pandemia hacía estragos.



Pero a pesar de las turbulencias de los mercados financieros, según los datos de la Comisión Europea, el nivel de financiación de capital riesgo en 2022 sigue en camino de ser el segundo más alto jamás registrado.

Sigue habiendo liquidez para apoyar a las empresas de ciencias de la vida en crecimiento, pero los criterios de inversión son más estrictos. Las empresas que disponen de conjuntos de datos sólidos que pueden demostrar un camino claro en su I+D o avanzar en las fases de prueba para desbloquear los rendimientos para los inversores en la siguiente ronda de financiación siguen encontrando respaldo financiero. La oferta sigue estando muy por detrás de la demanda en la mayoría de los mercados.

Existen importantes necesidades reprimidas que no han sido satisfechas por el volumen de oferta que está llegando. Durante un periodo en el que el poder de fijación de precios será clave para proteger las inversiones frente a la inflación, esta es exactamente la dinámica de oferta y demanda que los inversores quieren afrontar.

Pregunta

¿Cuál es el futuro de la tecnología inmobiliaria?.

Respuesta

La adopción de la tecnología en el mercado inmobiliario sigue evolucionando en este difícil entorno. La tecnología ofrece a los propietarios, promotores y operadores inmobiliarios la capacidad de mejorar la eficiencia operativa, reducir los costes de capital y mejorar la calidad de vida y de trabajo. Factores macroeconómicos como el COVID-19 y las alteraciones de la cadena de suministro impulsan la necesidad de utilizar tecnología en 2021.

En el futuro, las políticas y los requisitos normativos de cero emisiones aumentarán el universo actual de empresas emergentes con tecnología verde para el mundo de la construcción.

Los gobiernos aumentarán las subvenciones para incentivar un desarrollo menos derrochador (por

ejemplo, el carbono incorporado) y edificios más ecológicos. Los programas gubernamentales de mayor envergadura gastan subvenciones a través de la comunidad crediticia privada, que realizará una evaluación ecológica a cambio de menores costes de financiación en el momento de la originación.

Sin embargo, es posible que aumenten las presiones de los reguladores para que también se controle el activo durante la vida del préstamo, lo que incrementará aún más la necesidad de una solución tecnológica estándar.

El sector también está cautivo de los impuestos, cuando los gobiernos traten de pagar las deudas acumuladas por la pandemia. Creemos que es necesario actuar con cautela para garantizar que los inversores no paguen precios excesivos, ya que la fuerte demanda de los inversores ha hecho bajar las primas de riesgo, y asegurarse de que las hipótesis de crecimiento de los alquileres son alcanzables. En general, sin embargo, creemos que la fiesta para los inversores industriales continuará en el ejercicio 2023.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- b
- 4.- a
- 5.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

