

PROPUESTA DE FERNANDO SCORNIK GERSTEIN PARA LA SEGUNDA ASAMBLEA CIUDADANA DE PODEMOS (VISTALEGRE II)

**1. Necesidad de gravar adecuadamente la renta del suelo y los recursos naturales.**

La especulación inmobiliaria está en la raíz de la crisis que ha afectado a España.

Más allá de la coyuntura internacional, que sin duda ha pesado a partir de la caída de Lehman Brothers, desde el punto de vista endógeno la especulación inmobiliaria de las últimas dos décadas ha dado a la crisis española especial gravedad: endeudamiento de las familias, bancarrotas en cadena, desocupación, caída de Bancos y su rescate a costa del erario público, desahucios y el drama de la vivienda, además de la corrupción.

Lo que hay que entender es que NUESTRO MODELO PRODUCTIVO ha estado a su vez en la raíz de la especulación inmobiliaria. Y la raíz del modelo productivo español es que la inversión en inmuebles ha sido, a diferencia de otros países, la opción casi exclusiva para la mayoría de los españoles.

Es necesario en consecuencia si queremos evitar una nueva y aún más grave recesión CAMBIAR EL MODELO PRODUCTIVO.

El modelo productivo español NO PUEDE CAMBIAR sino se dirige la inversión privada a sectores distintos del inmobiliario. La única forma de lograr esto es convertir en antieconómica la especulación en inmuebles.

ESTO SOLO DE PUEDE LOGRAR GRAVANDO DRÁSTICAMENTE LA RENTA DEL SUELO, que es donde se generan las plusvalías. Se cumplirá así además con el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución, ignorado totalmente por la gran mayoría de los políticos.

**2. ¿Por qué hay que gravar el suelo?**

Los ladrillos pierden valor, como cualquier bien mueble, una vez terminada la construcción. Lo que no pierde valor, sino que se incrementa es el suelo, que no se amortiza nunca. Los españoles que especulaban con inmuebles, aún sin saberlo, especulaban en realidad con el suelo. De ahí las recalificaciones y la corruptela tan extendida.

**3. El sistema actual**

Los gravámenes sobre la propiedad inmobiliaria en España, que son básicamente el IBI, las plusvalías municipales y el gravamen al incremento patrimonial en el IRPF son NOTORIAMENTE MÁS BAJOS QUE EN OTROS PAÍSES DESARROLLADOS. Ello permite que una parte sustancial del mayor valor sea apropiada por los especuladores. La tasa media del IBI en España es del 0,664% y se aplica sobre valores que en general, representan, salvo excepciones, solo el 40% del valor de mercado. Las plusvalías municipales son, en general, muy bajas en comparación con otros países y el

impuesto al incremento patrimonial tiene tantas excepciones que queda sustancialmente reducido y además, igual que la plusvalía municipal, es ocasional, solo se genera con la compra-venta.

#### 4. El sistema futuro

No se trata de crear nuevos impuestos. Se trata de reemplazar parte de los existentes por un gravamen sobre la renta del suelo, como propone Joseph Stiglitz. (Joseph Stiglitz propone gravar la renta de los recursos naturales lo más cerca posible del 100%)<sup>1</sup>.

El primer paso es acercar la valuación fiscal del suelo libre de mejoras al menos al 80% del valor de mercado.

Con esta valuación actualizada y con una tasa media de imposición del IBI del 2% se podría obtener una recaudación de 48.815.160.074.-€ (cuarenta y ocho mil ochocientos quince millones ciento sesenta mil setenta y cuatro euros). Decimos tasa media porque puede disminuirse incluso la actual (0,664%) para pequeños propietarios e incrementarse para la propiedad comercial (como, por ejemplo, en Montreal donde la tasa para el comercio es del 3,82% o en Toronto donde es del 3,03%). Además debe gravarse SOLO EL VALOR DEL SUELO excluyendo las construcciones, cosa perfectamente posible pues en nuestro catastro ya están, en general diferenciadas. Con un promedio del 3% se podrían obtener 73.222.7403.112.-€ (o sea setenta y tres mil doscientos veintidós millones setecientos cuarenta mil ciento doce euros)<sup>2</sup>. Importes más que suficientes para bajar el IVA, el IRPF sobre los salarios o ¿por qué no? financiar una renta básica.

El suelo no tiene costo de producción. Su precio de mercado se forma por la capitalización de la renta de la que se pueden apropiar los particulares.

Como al gravar el valor capital bajará el valor de mercado – que no es otra cosa que la renta capitalizada al interés corriente – a la larga habrá que ir a un sistema que grave no el valor de mercado sino la renta posible anual, como se hace con la propiedad comercial en el Reino Unido. Actualmente en el Reino Unido la renta anual de comercios y oficinas (es decir el valor locativo anual) tributa cerca del 50%. Por ejemplo, si se pagan 10.000.-GBP de alquiler al año, el impuesto (llamado *rates*) será aproximadamente de 5.000.-GBP. En la izquierda laborista se propone aplicar el mismo sistema a la propiedad residencial, donde la especulación continúa, con un impuesto similar a nuestro IBI.

La Reforma que proponemos es la única alternativa frente al proyecto social-demócrata, en crisis en toda Europa. En lugar de gravar a los que ganan creando riqueza (aumentando los impuestos existentes) lo que proponemos es gravar a los que ganan sin producir riqueza alguna. Dentro de esta reforma habrá además que gravar adecuadamente el espacio radioeléctrico cuyo uso ha permitido generar fortunas colosales. La renta del suelo no es una retribución de los productores, sino un tributo privado que los productores deben pagar para poder producir. Aunque los productores que son propietarios se queden con ella, no la perciben como productores sino como propietarios, diferencia que siempre debemos tener presente.

---

<sup>1</sup> Joseph Stiglitz: “*Principles and guidelines for deficit reduction*” The Roosevelt Institute. Ponencia del 2 de diciembre de 2010.

<sup>2</sup> Puede consultarse el libro “*La especulación inmobiliaria y el silencio de los corderos*”; autores: Fernando Scornik Gerstein y Fred Harrison. Ed. Lolabooks. [www.lolabooks.eu](http://www.lolabooks.eu). Casa del Libro.

Autor: Fernando Scornik Gerstein, Círculo 3E

Apoyan:

Norberto Marchesano, Círculo 3E

Juan Mateu, Círculo 3E

Ignacio Marinas, Círculo 3E

Danilo Aravena, Círculo 3E

Carlos Ruíz, Círculo 3E