

Es posible anular un desahucio por renta abusiva? SÍ..... y ha ocurrido en este país.

Una sentencia de la Audiencia Provincial de Álava del 2014 nos plantea ese primer interrogante que permite un viaje por el paraíso fiscal en que viven las rentas parasitarias del alquiler y la posibilidad de un alquiler justo.

Este documento explica a partir de una sentencia en Alava sobre alquiler abusivo en una vivienda pública qué medidas habría que tomar en el mercado libre para poder realizar un verdadero control de precios. A partir del análisis de los precios y la grave situación del alquiler en Barcelona abre una discusión paralela con Javier Burón, gerente de vivienda de la ciudad, contraponiendo a sus propuestas que el control de alquileres es imposible sin justicia fiscal. Presenta una serie de medidas como la retirada de todas las subvenciones a la propiedad (+ de 10.000 millones anuales – más de 2 veces el presupuesto estatal de Sanidad) por parasitismo rentista. Y añade que ese dinero sea gastado en un parque de vivienda pública y en desgravar el alquiler a todos los inquilinos en función de su renta para así acabar por una vez con la enorme bolsa de fraude fiscal de los propietarios físicos y jurídicos.

Un hogar de Vitoria gana en segunda instancia un pleito con Alokabide



El 13 de Junio de 2014 la Audiencia de Álava anulaba un desahucio de alquiler promovido por Alokabide, la gestora de vivienda pública del Gobierno vasco, en demanda interpuesta el 20 de noviembre de 2013. El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vitoria-Gasteiz, declaró en el Auto de Juicio Verbal de Desahucio nº 1586/13 la condena en costas y el pago de las cantidades no abonadas de rentas de alquiler de una vivienda de Alokabide situada en la capital Vitoria y el desahucio del inquilino.

El inquilino de esa vivienda pública recurrió aquel Auto porque Alokabide había suprimido del contrato la cláusula de revisión de rentas y lejos de adecuar la renta de alquiler, en las revisiones anuales, a la renta familiar disponible continuó aumentando estas. El fallo de la Audiencia Provincial de Álava decía claro que anulaba el desahucio del inquilino

basándose en que la sociedad pública gestora (Alokabide) no revisó anualmente el precio del alquiler, a pesar de que las condiciones económicas del afectado habían empeorado y de que, por tanto, le correspondía pagar una renta menor.

El recurso del inquilino se basó en el Real Decreto 39/2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo -aplicable en el País Vasco-, así como en la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, sobre precios máximos. También en los criterios manifestados públicamente en sede del Parlamento Vasco, en las que se ha venido asegurando que **el límite de renta de alquiler es del 30 por ciento de los ingresos.**

Lo explicábamos en nuestro blog en noviembre del 2014:

.Alokabide- Anulado un desahucio de alquiler social por renta abusiva.

Claro, era un piso público!

Pero eso es generalizable?

**Veamos que sucede en
Barcelona actualmente en los
alquileres**

Datos del alquiler referenciado a la renta familiar disponible y al precio medio del mercado libre de la ciudad en el período 2000-2018.

1. Mercado contractual de alquiler en Barcelona. 2000-2018

2. Alquiler medio por m2 (€/m2 mes)

Años Trimestre	Alquiler medio por m2 (€/m2 mes)
2000	6,0
2001	6,9
2002	7,6
2003	8,0
2004	8,7
2005	9,6
2006	10,6
2007	11,5
2008	12,2
2009	11,9
2010	11,6
2011	11,4
2012	10,8
2013	10,3
1er trimestre	10,4
2º trimestre	10,3
3er trimestre	10,2
4º trimestre	10,3
2014	10,2
1er trimestre	10,2
2º trimestre	10,3
3er trimestre	10,0
4rt trimestre	10,2
2015	11,1
1er trimestre	10,3
2º trimestre	11,0
3r Trimestre	11,5
4rt Trimestre	11,5
2016	12,22
1er trimestre	11,57
2º trimestre	12,07
3er trimestre	12,39
4º trimestre	12,75
2017	13,4
1er trimestre	13,0
2º trimestre	13,1
3er trimestre	13,6
4º trimestre	13,6
2018	
1er trimestre	13,1
2º trimestre	13,3

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Fuente: Generalitat de Catalunya. Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÓL.

Creemos que existe consenso entre determinados sectores mayoritarios de la sociedad que lo que ocurre hoy con el aumento de alquileres es un disparate producido por una legislación que sólo beneficia a la propiedad inmobiliaria. Esa legislación, basada en las sucesivas reformas de la LAU – Ley de Arrendamientos Urbanos- del 1985 de Miguel BOYER- PSOE, con el apoyo mayoritario del arco parlamentario, ha ido empeorando las condiciones para el inquilino. Reducir los tiempos de los contratos, facilitar el desahucio y incentivar fiscalmente a la propiedad ha sido la receta ensayada, una y otra vez, durante los últimos 25 años con un resultado nefasto: aumento de la inseguridad del inquilino, precios desorbitados en relación a la renta familiar disponible y reducción de la oferta. La receta neoliberal – lejos del pretendido incremento- de viviendas en alquiler y la reducción de precios tuvo el efecto contrario porque en un mercado libre, que domina el 98,5% de la oferta, la pretendida receta era una estafa.

Las diferentes reformas del alquiler ensayadas se parecen en filosofía a las reformas del mercado de trabajo. Ambas han destrozado los derechos de los más indefensos con medidas que supuestamente iban a mejorar el paro o el aumento de la oferta de viviendas de alquiler. Todo mentira. En el pico de la burbuja hipotecaria en 2006 la vivienda en propiedad llegaba al 90,1% del parque de 24 millones de viviendas del país. Era récord mundial de vivienda en propiedad en *“la sociedad de los propietarios hipotecados”*. Solamente en ciudades como Barcelona los hogares en alquiler alcanzaban en número cifras europeamente razonables entorno al 32%.

Hasta aquí todo este análisis tendría el consenso entre los partidarios de políticas socialmente redistributivas.

El disenso viene cuando se buscan alternativas para mejorar esta situación tan desventajosa para crecientes capas de la población, que despojadas de todo perfil financiero solvente, para comprar una hipoteca, se ven lanzadas a alquilar una

vivienda. El aumento de la demanda en ciudades como Barcelona ha llevado el mercado a cifras del 36% de hogares en alquiler. Pero el aumento de la oferta y de la demanda, de los 3 últimos años, sólo ha supuesto un nuevo incremento de los precios de los alquileres que en cifras oficiales ya superan a los de la anterior burbuja en la ciudad condal.

El aumento es de 1,4 €/m² desde máximos en el 2008 – 12,2€ – hasta los 13,6 del 2017. La imagen muestra los datos del Incasol referenciados a las fianzas depositadas. Aunque si se miran los precios de los portales privados el alquiler medio llega hasta los 16 €/m².

Por lo tanto, nos encontramos con una nueva burbuja del alquiler. Tampoco ha sido la primera ni la segunda. La burbuja principal fue del 1998 al 2007 cuando las rentabilidades del alquiler de las que hablamos más adelante, superaron durante una década los dos dígitos. **Lo que hace a esta burbuja especialmente dolorosa es que las rentas familiares han caído, en toda esta década de crisis, hasta un 25% lo que hace que la vivienda puede llevarse hasta el 70% de la renta familiar disponible.**

Qué significa que **el alquiler medio** sea de 13,3 €/m² en el 2018?. *Pues que un piso medio de 70m² cuesta una renta de 930 euros, gastos aparte y suministros aparte... lo que significa que la vivienda se acerca a los 1200 euros en Barcelona.* Los datos de la ciudad y distritos se pueden consultar en Xifres d'Habitatge publicadas por el Ayuntamiento de Barcelona desde el 2000 (1).

Por distritos, la variación suele estar entre un euro y 1,5 euros. En el 2008, pico de la anterior burbuja, los precios medios €/m² por distritos en Barcelona eran:

- Eixample: 11,15 €/m²

- Les Corts: 12, 15 €/m²
- Sant Gervasi: 12,55 €/m²
- Nou Barris: 10,3 €/m²

¿El recibo de alquiler debe estar adecuado a la renta familiar disponible o a lo que dictamine el mercado libre?



Javier Burón, actual Gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, bajo el mando del regidor d'Habitatge Josep María Montaner, fue vice-consejero de Vivienda en el País Vasco hasta el 2009 donde se encuadra el servicio de Alokabide del mencionado desahucio de Vitoria. El sr. Burón tiene una reputada experiencia en los temas de vivienda por lo que su opinión actual con lo que pasa en la ciudad condal y en general con el alquiler debe ser tomada en cuenta. El sr. Burón refiriéndose a la pregunta del encabezamiento se propone firme partidario de la siguiente solución en una larga

explicación en su blog (2):

“... Así que yo, personalmente, no veo una dicotomía entre los incentivos fiscales (siempre que estén adecuadamente diseñados para aumentar la duración de los contratos y para moderar los precios) y la regulación de umbrales legales máximos de precio...”

El Gerente de Vivienda de la ciudad de Barcelona es pues firme partidario de regular los umbrales máximos de alquiler y aplicar incentivos fiscales a los propietarios.

La pregunta es: siendo los precios medios publicados por el INCASOL para la ciudad de Barcelona los vistos en la imagen y siendo esos precios “*los medios*”, y no LOS MÁXIMOS, **¿cree el sr. BURÓN que son asumibles por la mayoría del precariado que vive en la ciudad?**

Para apoyar su tesis, el Gerente de Vivienda de la ciudad de Barcelona realiza una exhaustiva explicación **sin cifras**. Uno de los puntos fuertes de su propuesta es que la Generalitat de Catalunya ha creado un ÍNDICE LEGAL DE PRECIOS DEL ALQUILER e invita a visitarlo (3). El que escribe también invita a visitarlo. La Agència de l’Habitatge de Catalunya explica como elabora su índice:

CAT: L’Índex de Referència de Preus de Lloguer és la mitjana aritmètica dels preus de lloguer per metre quadrat de tots els habitatges que s’han trobat dins l’àrea de cerca obtinguda a partir dels criteris introduïts.

CAST: El Índice de Referencia de Precios de Alquiler es la media aritmética de los precios de alquiler por metro cuadrado de todas las viviendas que se han encontrado en el área de búsqueda obtenida a partir de los criterios introducidos.

O sea, el índice se elabora haciendo una media de los alquileres que “el mercado decide en la zona”... mercado por cierto *libre*, porqué a diferencia de ciudades que el sr. Burón cita como Berlín y París, el mercado regulado – el parque publico de alquiler – como bien ejemplifica la sentencia contra Alokabide, en nuestra ciudad representa el 1,5%. Porcentaje que no tiene ninguna capacidad de ejercer de contrapeso al mercado libre en la confección de *Index de referència de Preus de Lloguer*.

Finalmente el sr Burón se moja con los incentivos fiscales y la duración de los contratos:

“...Yo creo que un buen esquema de incentivos fiscales debe favorecer los alquileres de larga duración, así como..... los alquileres de precios moderados...”

Muy claro, incentivos fiscales para contratos de larga duración y precios “moderados” (moderados según el mercado libre). Llama la atención que los contratos de larga duración son los de la LAU de Miguel Boyer, 5+3. Pueden parecer una eternidad comparados con los 3+1 del PP pero continúan SIN PERMITIR UN PROYECTO DE VIDA ESTABLE. En Europa existen los contratos de alquiler indefinidos o por tiempo indeterminado. No son derechos franquistas, como mal se justifica el sr. Burón, son derechos europeos actuales que los inquilinos de nuestro país no tienen.

MÁS INCENTIVOS FISCALES AÚN A LOS PROPIETARIOS? Y POR QUÉ NO A LOS INQUILINOS QUE NO

TIENEN NINGUNO?

El sr. Burón continua con “*el sambenito*” que añadiendo incentivos fiscales a los propietarios el problema del alquiler se soluciona o se suaviza como mínimo. Sus argumentos aún así no tienen respaldo de ninguna cifra objetiva. Aquí les explico las cifras objetivas...

Actualmente los propietarios físicos y jurídicos de viviendas en alquiler en España disfrutan de múltiples ventajas fiscales que según nuestros cálculos superan ampliamente los 10.000 millones de euros anuales que suponen casi el 4% del presupuesto anual del Estado español. Es dos veces el presupuesto para la Sanidad. Las deducciones (gastos de mantenimiento y amortizaciones) y las desgravaciones fiscales se hacen sobre personas físicas y comunidades de bienes y también sobre personas jurídicas (fondos de inversión inmobiliaria, Socimis, sociedades patrimoniales, SICAV...).. (4)

En todos los casos expuestos de personas físicas y jurídicas, los gastos se deducen siempre del montante de alquileres cobrados.

¿Cuales son esos gastos que se pueden deducir siempre los propietarios de las rentas cobradas?

- Los intereses producidos por créditos que se abonen por la compra de la vivienda
- Los impuestos y tasas estatales que incidan sobre los rendimientos o la vivienda: IBI, tasa por limpieza, recogida de basuras o alumbrado, vado y gastos de comunidad
- Los gastos de formalización del arrendamiento y los de defensa de carácter jurídico
- Los gastos de conservación, mantenimiento y

reparación (que no incluyen las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de la vivienda): pintura y otros arreglos estéticos; reparación o sustitución de elementos defectuosos, como ventanas, calefacción o instalación eléctrica.

- Los contratos de seguro (de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga)
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono)
- La amortización del inmueble y los bienes que contenga (cerca del 3% del valor de construcción por el desgaste del mismo) OJO! **ESO SIGNIFICA QUE UN PROPIETARIO CON ESTA DEDUCCIÓN RECUPERA EL VALOR CATASTRAL DE LA VIVIENDA EN 30 AÑOS, PERO SE LO PUEDE DEDUCIR ETERNAMENTE.** Por ejemplo, la edad media de los pisos en alquiler en Barcelona es de 72 años (5), eso quiere decir que con esa deducción, el propietario a recuperado como mínimo dos veces el valor catastral de la vivienda. (6)
- Los gastos de administración, cuidado de jardines, vigilancia, portería y otros servicios relacionados con la finca

La filosofía de estas deducciones es que para mantener el piso que alquilas, los gastos se deben deducir de lo que cobras.

- **Puede el arrendador deducirse esos gastos y cobrárselos también al inquilino? Sí. Es legal? NO. La Agencia Tributaria lo vigila? NO, nunca.**

- **Las rentas del trabajo tienen igual tratamiento fiscal ? NO**
- *Las rentas del trabajo sólo se deducen 5500 euros, el llamado mínimo personal. O sea, que para mantener un piso en condiciones el propietario se puede deducir todos los gastos y encima nadie fiscaliza si tiene doble cobro. Ahora si eres un trabajador, por mantenerte en vida y poder trabajar no te dejan deducirte todos los gastos que tienes, sólo te dejan deducirte 5500 euros. Eso es claramente INJUSTO.*

Pero además los propietarios tienen derecho a desgravaciones fiscales mientras que las rentas del trabajo NO!

¿Cuales son además las desgravaciones fiscales que se pueden deducir siempre los propietarios de las rentas cobradas y con los gastos ya deducidos?

Una vez los propietarios se han deducido todos los gastos de los alquileres cobrados, sin que nadie lo vigile, sobre el resto se aplica una deducción fiscal del 50%. En el ejemplo de muestra, sobre unos alquileres cobrados de 8936 euros, el propietario/a solo tributa por 2866,4 €. NINGUNA RENTA DEL TRABAJO TIENE SEMEJANTE TRATAMIENTO FISCAL. **El tratamiento fiscal de las rentas inmobiliarias de alquiler es rentismo parasitario.** No se produce nada, no se crea nada, se vive rascándose la barriga blandiendo un título de propiedad que es un chantaje al derecho a la vivienda.

Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares o arrendados o cedidos a terceros

Inmueble 3 de 3		Alta Inmueble		Contribuyente titular.....050		DECLARANTE
Propiedad (%)	Usufructo (%)	Naturaleza (clave)	Uso o destino (clave)	Situación (clave)	Referencia Catastral (**)	
051 100,00	052	053	054	055	056	
Inmuebles a disposición de sus titulares:						
Sólo uso o destino simultáneo: parte del inmueble que está a disposición (%)		057	Periodo computable (nº días)	058	Renta inmobiliaria imputada...059	
Inmuebles arrendados o cedidos a terceros y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos:						
Ingresos íntegros computables.....					060	8.936,00
Gastos deducibles:						
Intereses de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y gastos de reparación y conservación del mismo						
Importe pendiente de deducir de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 que se aplica en esta declaración (*).....					061	
Importe de 2014 que se aplica en esta declaración (*).....					062	425,00
Importe de 2014 pendiente de deducir en los 4 años siguientes:.....					063	
(*) Límite conjunto: el importe de la casilla [060].						
Otros gastos fiscalmente deducibles.....					064	1.345,00
Rendimiento neto ([060] - [061] - [062] - [064]).....					065	7.166,00
Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda (artículo 23.2 de la Ley del Impuesto).....					066	4.299,60
Reducción por rendimientos generados en más de 2 años u obtenidos de forma notoriamente irregular (artículo 23.3 de la Ley del Impuesto).....					067	
Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco (artículo 24 de la Ley del Impuesto).....					068	
Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario: la cantidad mayor de ([065] - [066] - [067]) y [068].....					069	2.866,40
(**) Puede consultar su referencia catastral en:						

este IRPF declara 8936 euros de rentas y sólo cotizará por 2866,40€. La casilla 66 es una desgravación fiscal del 60% sobre la casilla 65.

Esta declaración de una persona física en el IRPF del año 2014 muestra todo lo que estamos explicando. Eso es muy injusto. Así el famoso abuelito, que es la excusa de la mano dura contra los inquilinos, que tiene un pisito en alquiler que le complementa la pensión, recibe enormes ventajas fiscales por ser rentista parásito del inquilino pero como pensionista es castigado fiscalmente pagando por su pensión un IRPF que no debería.

Resulta curioso el giro parasitario que toda la fiscalidad de los bienes inmuebles está sufriendo en todo el mundo. El recurrido argumento que no se puede cargar fiscalmente a las multinacionales porqué desmontan la fábrica y se van a otro país en el tema inmobiliario nadie lo usa. Los bienes raíces, son eso, tienen raíces, no se pueden mover. Por qué los gobiernos de todo el mundo no les aplican la represión fiscal a unas ganancias abusivas. No se pueden llevar el piso a otra parte. Señores Diputados, *icarguen de impuestos a sus ganancias desorbitadas!*. Pues no! La fiscalidad inmobiliaria supone una enorme mordida a los Presupuestos Generales del

Estado pero pasa desapercibida en todos los medios. Incluso si le preguntas a un propietario te dirá que eso de los impuestos lo lleva su asesor fiscal, su API, etc.... silencio sepulcral!

Así el famoso abuelito, que es sistemáticamente la excusa de la mano dura contra los inquilinos, que tiene un pisito en alquiler que le complementa la pensión, recibe enormes ventajas fiscales por ser rentista parásito del inquilino pero como pensionista es castigado fiscalmente pagando por su pensión un IRPF que no debería.

El sr. Burón, gerente de Vivienda de Barcelona, por el cargo que ocupa debería entender que sus propuestas debe basarlas en datos reales. Con estos datos que le hemos expuesto, el sr Burón debería explicar ¿por donde añadiría aún más incentivos fiscales al abuelito y a la SOCIMI? ...

Sin justicia fiscal contra las rentas inmobiliarias no hay alquiler justo alguno!

Volvamos a nuestro desahucio de ALOKABIDE del 2014. Tanto en el caso de Alokabide -Gobierno vasco- como en el Patronato de Vivienda en Barcelona, la regla no escrita, no legislada, es que el recibo del alquiler y los suministros básicos no pueden superar el 30% de la renta familiar disponible. Y un Juzgado, una Audiencia provincial y un magistrado fueron capaces de decidir que eso era así porque lo decía la ley.

Por qué la ley no dice lo mismo para todos los pisos que la Banca tiene en alquiler social después de ejecutar fraudulentamente las hipotecas de miles de familias?

El sindicato de inspectores de Hacienda se queja desde hace años de la enorme bolsa de fraude fiscal en los alquileres

especialmente endémica en las personas físicas... los abuelitos. En el 2011, último año con cifras oficiales, de 2,5 millones de hogares en alquiler según el INE, sólo 1,14 millones de arrendadores declaraban las rentas que cobraban y se desgravaban 3.241 millones de euros. El 54% de contribuyentes – arrendadores, defraudaban a Hacienda y suponía otros 3.000 millones de euros.(7) Por contra, en esa época, algunos inquilinos aún disfrutaban de alguna desgravación que benefició a 800.000 contribuyentes por valor de solo 353 millones... un 5% comparado con los 6000 millones que se llevan sólo los arrendadores, como personas físicas, dejando aparte aún a las jurídicas (8). El resumen que podemos hacer de esto, es que los propietarios, grandes y pequeños parasitan la Hacienda pública con una enorme capacidad de chantaje sobre un derecho fundamental que es la vivienda.

Rentabilidad parásita del alquiler

La rentabilidad media del alquiler ha sido en 2017 del 10,9% anual según el Banco de España (9). Si el crecimiento del PIB ese año fue del 3,1 quiere decir que el crecimiento de la rentabilidad del sector es parasitario pues crece más deprisa que la economía y que las rentas de los inquilinos. Además hay indicios que esos datos muestran otro comportamiento parasitario: **capacidad de establecimiento de los precios como los monopolios**. Dirán que eso no es posible porque existen miles de propietarios grandes y pequeños y que cada uno parasita a su inquilino. Pero esa rentabilidad desorbitada es porque tienen capacidad de monopolio, al margen de la economía, y no es el número de propietarios que indica la libre competencia sino que el mercado en España esta configurado de manera monopolista porque se chantajea a millones de inquilinos con vivir bajo un puente sino pagan rentas monopolistas que no guardan relación con las rentas familiares. Por otro lado, en las curvas de rentabilidad que muestra el Banco de España se muestran claramente tres ciclos que coinciden con la expansión o retroceso del crédito

bancario a la vivienda. El ciclo de oro del 1998-2007 coincide con el del boom inmobiliario e hipotecario. Son los bancos que con su crédito deciden en realidad el destino de millones de hogares. Trabajaremos más este punto en otro artículo.

La rentabilidad de la vivienda

Rendimiento por alquiler más plusvalía a 12 meses. Rentabilidad anual de la vivienda. En porcentaje. Datos de diciembre.



Es posible una renta de alquiler adecuada a la renta familiar en el mercado libre?



Por supuesto que SÍ. Es posible pagar un alquiler en función

de la renta a un propietario privado sea cual sea su condición: abuelito, propietario marginal, Socimi, SICAV, sociedad patrimonial, fondo de inversión inmobiliaria etc.....

Basta legislarlo. Para aflorar la bolsa de fraude de los arrendadores bastará con:

- contrato publico único, inspeccionado por las Oficinas de Vivienda, donde este prohibido cargar los impuestos y los gastos de mantenimiento a los inquilinos. Todo para evitar el doble cobro de los mismos a Hacienda y al inquilino. Inspección técnica de las viviendas arrendadas y de la cédula de habitabilidad con revisiones cada 5 años.
- Ligar los gastos deducibles a la edad de la finca y de la vivienda. La deducciones fiscales de gastos en fincas adultas sólo pueden estar relacionadas si hubo reformas y mejoras de habitabilidad, energéticas, etc.
- La deducción por amortización catastral del edificio se suprimirá a partir de la edad adulta del edificio que se apruebe.
- Eliminar las degravaciones fiscales al arrendamiento para que tributen como una ganancia más.
- Con el ahorro fiscal eliminado a los arrendadores realizar desgravaciones fiscales sobre la totalidad de inquilinos según baremos de rentas pagadas y renta familiar disponible... relacionado con aquel 30%. Con ello, el fraude fiscal de los arrendadores se habrá acabado.
- Gravar fiscalmente las viviendas "urbanas" vacías y crear un impuesto sobre las ventas de viviendas que no sean para primera residencia para evitar que los propietarios boicoteen todas estas medidas no poniendo en el mercado sus viviendas vacías en alquiler o vendiéndolas.
- Todas estas medidas evitan el enorme colapso burocrático que supone el engorroso y escurridizo control de precios

según índices en un mercado libre, que la Administración no controla y toda la picaresca asociada.

El enorme lobby inmobiliario no tiene argumentos ante la injusticia del tratamiento fiscal de sus rentas parasitarias. Los países europeos más avanzados, tienen grandes parques de vivienda pública que suponen un enorme ahorro para todo el país. La gente paga menos por su vivienda y tiene dinero para gastar en la economía. ¿Por qué eso no es posible en nuestro país?

Se imaginan el parque de vivienda pública que podríamos tener si cada año el Estado español gastará esos 10.000 millones de euros en vivienda?

Por qué el estado español y la izquierda monárquica ha renunciado a las políticas públicas de vivienda de alquiler y todo ese dinero lo regala a la iniciativa privada?

Ha demostrado ese derroche fiscal su papel en la promoción de la vivienda de alquiler en 25 años? NO NO y NO... ha servido para reducir precios? NO NO y NO

Hace falta tocar alguna ley para asegurar la justicia fiscal? Hace falta modificar la LAU? NO NO y NO sólo la normativa de la Agencia Tributaria

Los Ayuntamientos del cambio, que piden todas las competencias en materia de alquiler, deberían tener muy claro todo lo explicado

***A los Ayuntamientos del
cambio.....***

SIN JUSTICIA FISCAL CONTRA LAS RENTAS INMOBILIARIAS PARASITARIAS NO HAY ALQUILER JUSTO NI ASEQUIBLE!

Salva TORRES, activista de asc. 500x20

Postdata:

1. Ajuntament de Barcelona, [Xifres d'Habitatge](#).
2. Léolo, [LIMITACION LEGAL DEL LOS PRECIOS DEL ALQUILER](#). Algunas aclaraciones para poder tener un debate constructivo.
3. Agència de l'Habitatge de Catalunya, el [Index de preus de lloguer](#).
4. pisos.com, [Cómo optimizar fiscalmente las rentas del alquiler?](#).
5. La Vanguardia, [Barcelona tiene la vivienda en venta o alquiler más antigua](#).
6. prouespeculacio.org, [La burbuja del mercado del alquiler: Un estudio social, económico, fiscal y financiero](#).
7. La Carta de la Bolsa, [Más del 55% de los alquileres de viviendas se ocultan a Hacienda](#).
8. ghesta.es, Sindicato de Inspectores de Hacienda, [Más de dos millones de contribuyentes dirán adiós a incentivos fiscales por alquilar](#).
9. expansion.com, [La rentabilidad de la vivienda ya supera el 10% en España](#). Este dato extraído de estudios del Banco de España hacen concluir al informativo que la vivienda en alquiler tiene la misma rentabilidad que

fondos de inversión de alto riesgo.