

Plan de apoyo a la emancipación e impulso al alquiler

Palabras de presentación del Presidente Zapatero



- “Hoy puedo presentarles las primeras medidas adoptadas por el Gobierno para facilitar el acceso y el disfrute a la vivienda a todos los españoles y de modo especial a las familias de menores rentas y a los jóvenes que aspiran a acceder a una primera vivienda y a emprender un proyecto de vida”
 - *DESGRAVACIÓN FISCAL DEL ALQUILER PARA TODOS LOS CIUDADANOS DE MENOR RENTA, SIN DISTINCIÓN DE EDAD.*
 - *Y PARA LOS JÓVENES, RENTA PARA ACCEDER A SU PRIMERA VIVIENDA.*
 - » **Las 2 medidas son compatibles para quienes cumplan los requisitos para acogerse a ellas.**
- “Estas son las primeras medidas y se verán complementadas con otro conjunto de iniciativas de fomento de la oferta de vivienda en alquiler, en la que continúan trabajando el Ministerio de Economía y el Ministerio de Vivienda, junto con otros Departamentos y se tratarán en un próximo Consejo de Ministros”.
- “La vivienda es para gran número de españoles uno de los principales problemas. Estoy convencido de que, con el esfuerzo de todos, podemos conseguir que la vivienda deje de ser cada día más un problema y se convierta en un derecho, tal como dice la Constitución. Hoy damos un salto importante en esa dirección : fomentando el alquiler, ayudando a las rentas con más dificultades, a los jóvenes a que puedan acceder a la primera vivienda, estimulando además la movilidad laboral –que es muy importante para nuestra economía- y dando un impulso al sector inmobiliario y al de la construcción”.

- **La vivienda es hoy el segundo problema para el conjunto de los españoles y el primero para los jóvenes.**
- La gran mayoría de los jóvenes quiere emanciparse pero tiene dificultades económicas para hacerlo. **La edad de emancipación en España es cercana a los 30 años, entre las más altas de Europa.**
- El encarecimiento de la vivienda, ahora en tasas del 5%, sufrió un alza del 150% entre 1998 y 2005. **El alquiler está muy poco desarrollado** y apenas representa el 11% del mercado español de la vivienda, frente al 40% de media en Europa.
- Para la elaboración de este Plan, **el Ministerio de Vivienda realizó una amplia ronda de consultas** con los implicados, consistente en 21 reuniones con representantes de los jóvenes, los consumidores, sindicatos, sector de la construcción e inmobiliario, las autonomías y los municipios...*
- Este Plan ha sido elaborado conjuntamente por el Ministerio de Vivienda y el Ministerio de Economía y Hacienda.

* Consejeros Autonómicos de Vivienda, Federación Española de Municipios y Provincias, Comisión Permanente del Consejo de la Juventud (compuesto 76 entidades), 50 entidades integrantes del Consejo de la Juventud, Unión General de Trabajadores, Comisiones Obreras, Confederación Española de Organizaciones Empresariales, Confederación Española de Consumidores y Usuarios, Organización de Consumidores y Usuarios, Asociación de Promotores y Constructores de España, Asociación de Promotores y Constructores de Madrid, Asociación de Promotores de Cataluña, Asociación Española de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios, Asociación de Instituciones de Inversión Colectiva y Fondos de Pensiones, Mesa de Iniciativas por el Derecho a Techo (Movimiento Pro Vivienda), Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Ejes principales del Plan



RENTA PARA LA EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES

DEDUCCIÓN FISCAL PARA EL INQUILINO

MÁS SEGURIDAD Y VENTAJAS PARA PROPIETARIOS

INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDAS PARA ALQUILER

Renta para la emancipación de los jóvenes



Prestaciones para jóvenes:

210 euros al mes para el pago del alquiler

600 euros de préstamo para la fianza¹

Un aval de seis meses

- Para jóvenes ocupados con ingresos, entre 22 y 30 años²
- Para alquilar vivienda habitual. Se beneficiarán también quienes ya estén en alquiler³
 - Con ingresos máximos de 22.000 euros brutos anuales. 8 de cada 10 jóvenes empleados están en esta situación
- Una prestación por vivienda alquilada,⁴ durante un máximo de 4 años. La prestación total durante 48 meses asciende a 10.080 euros

En vigor a partir del 1 de enero de 2008

¹ En contratos de alquiler nuevos. De acuerdo con la LAU, el propietario deposita esta cantidad que se descontará de las tres últimas mensualidades.

² La prestación se interrumpe al cumplir 30 años. Válida para trabajadores por cuenta ajena, autónomos, parados con prestación de desempleo, becarios de investigación. Los extranjeros no comunitarios deben contar con 4 años de residencia legal en España.

³ No se aceptan contratos de alquiler entre familiares próximos. El receptor no puede ser propietario de una vivienda.

⁴ Si los titulares del contrato de alquiler fueran más de uno, se prorrateará la prestación.

Deducción fiscal para el inquilino



Deducción del 10,05%, equivalente a la que existe actualmente para la compra¹

- Para todos los inquilinos con ingresos máximos anuales de 24.000 euros netos,² sin límite de edad
- Compatible con la renta para el alquiler joven

A partir del 1 de enero de 2008

¹ La deducción es en la cuota estatal del IRPF, con un máximo de 9.015 euros.

² Alrededor de 28.000 euros brutos al año.

Compatibilidad de las medidas



La renta para los jóvenes y la deducción fiscal para el inquilino son compatibles

Ejemplo de impacto de la deducción fiscal y la renta de alquiler para jóvenes

Renta bruta anual	Retención media ¹	Alquiler anual	Deducción fiscal (10,05%)	Impacto mensual de la deducción	Renta para alquiler joven + deducción
14.000 euros	1.540 (11%)	5.400 euros (450 al mes)	542,7 euros al año ²	45,2 euros al mes	255,2 euros al mes
22.000 euros	3.520 (16%)	7.200 euros (600 al mes)	723,6 euros al año ²	60,3 euros al mes	270,3 euros al mes

¹ Retención para un joven nacido en 1980, sin hijos y soltero.

² El monto de la deducción fiscal será hasta donde alcance la cuota líquida.

Más seguridad y ventajas para los propietarios



El pago del aval incluido en la renta de alquiler para jóvenes favorece la seguridad del propietario

El 1 de enero de 2008 entra en vigor la deducción fiscal de las rentas obtenidas por el alquiler:

- 100% de exención para los ingresos derivados de contratos con jóvenes menores de 35 años
 - Que se suma al 50% de exención para los demás casos

El Gobierno prepara nuevas medidas que incrementan la oferta en el mercado del alquiler

El Gobierno ultima también medidas para mejorar las garantías para propietarios e inquilinos

Incentivos para la construcción de viviendas para alquiler



El Gobierno prepara medidas para incrementar la implicación del sector empresarial en el mercado del alquiler. Entre otras:

- Desarrollo del derecho de superficie
- Incremento de suelo público para alquiler
- Ventajas fiscales y financieras para los promotores de vivienda protegida en alquiler

Beneficiarios y coste de la renta de alquiler joven



Estimación beneficiarios y coste primer año:

361.000 jóvenes (180.500 contratos de alquiler)

411 millones de euros (renta)

+

25,5 millones de euros (aval y préstamo por fianza)

Total: 436,5 millones de euros¹

¹ El total se ha calculado bajo la hipótesis de la entrada progresiva de nuevos contratos a lo largo del año, estimando que el coste de los nuevos contratos es de la mitad del año.

Beneficiarios y coste de la deducción fiscal



Estimación beneficiarios primer año:

Aproximadamente 700.000 familias

Estimación costes primer año:

348 millones de euros

Ventajas socioeconómicas del Plan



- Fomento de la emancipación y de la movilidad juvenil
 - Equilibrio del mercado entre la vivienda en propiedad y en alquiler
 - Mayor libertad de elección de los ciudadanos
 - Impulso al mercado del alquiler
- Impulso de la población joven trabajadora como motor económico y participación en el crecimiento del país
 - Incremento de la seguridad y confianza de los propietarios
- Apoyo a la iniciativa empresarial en el sector de la construcción



GOBIERNO
DE ESPAÑA