

UNA METODOLOGÍA PARA LA UTILIZACIÓN ÓPTIMA DE LOS INCENTIVOS POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF

Autores: *Félix Domínguez Barrero*

Julio López Laborda

Universidad de Zaragoza

RESUMEN

En este trabajo se desarrolla una metodología para optimizar la utilización de los tres incentivos que tiene a su disposición en el IRPF el adquirente de vivienda habitual: la deducción por inversión en cuenta vivienda, por pago al contado y por adquisición mediante financiación ajena. El criterio que se emplea es la maximización del beneficio neto percibido por el adquirente, que se determina como la diferencia entre el beneficio generado por la deducción y el coste financiero derivado, en su caso, de la anticipación o diferimiento de la inversión en la vivienda, referidos al momento de la adquisición. La aplicación de esta metodología permite encontrar una relación negativa entre el beneficio máximo permitido y la renta del adquirente de la vivienda, de la que se infiere el signo progresivo de la política de incentivo a la adquisición de vivienda habitual llevada a cabo por el legislador a través del vigente IRPF.

Palabras clave: IRPF, vivienda habitual, deducción.

Clasificación J.E.L.: H24, H31.

ABSTRACT

In this paper we develop a methodology to find out how to optimize the use of the three incentives to owner-occupied housing in the income tax : tax credit for the saving invested in a bank account, assigned to the future acquisition of the home, for cash payment or borrowing. The criterion we use is the maximization of the net profit gained by the buyer, that is estimated as the difference between the profit gained through the tax credit and the financial cost generated, if is the case, from the anticipation or the postponement of the investement, related to the moment of the purchase. With this methodology we find out a negative relation between the maximum profit allowed by the law and the income of the buyer of the home, wich shows the progressivity of the incentives policy for owner-occupied housing trough the income tax.

Key words: Income tax, owner-occupied housing, tax credit.