

Imputación a valor de mercado de los rendimientos de la vivienda en propiedad en el IRPF*

Luis Ayala Cañón

Universidad Rey Juan Carlos – Instituto de Estudios Fiscales

Jorge Onrubia Fernández

Universidad Complutense de Madrid

María del Carmen Rodado Ruiz

Universidad Rey Juan Carlos

Octubre, 2007

Palabras clave: impuesto sobre la renta personal, desigualdad por fuentes de renta, rentas inmobiliarias, progresividad, redistribución

Códigos J.E.L.: D31, D33, H23, H24

* Jorge Onrubia y María del Carmen Rodado agradecen el soporte financiero recibido del Proyecto SEJ2006-04444 del Ministerio de Educación y Ciencia correspondiente al Plan Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica 2004-2007 y cofinanciado por el FEDER.

Dirección de contacto:

Jorge Onrubia Fernández
Departamento de Economía Aplicada VI
Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Edificio 6 – Despacho 6
Campus de Somosaguas
28223 – Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Nº Teléfono: 91 394 25 42 – Nº Fax: 91 394 24 31
e-mail: jorge.onrubia@ccee.ucm.es

Resumen

La importancia cuantitativa que tiene la inversión en vivienda residencial en España nos ha llevado a considerar el tratamiento diferenciado que el IRPF concede a los rendimientos del capital que proceden de los activos inmobiliarios cuando éstos son utilizados por sus propietarios. Este hecho resulta crucial para conocer en qué medida un impuesto sobre la renta personal que trata de forma diferenciada a la renta según su fuente de procedencia, está modificando la estructura de la desigualdad de la renta atendiendo a sus distintos componentes. A partir de una alternativa de descomposición de la desigualdad por fuentes de renta propuesta por Ayala, Onrubia y Rodado (2006), en el presente trabajo se estudia la influencia que la imputación de rendimientos de la vivienda no arrendada tiene, a través de los tratamientos diferenciados por fuentes de renta, sobre el grado de progresión y la capacidad redistributiva globales de este tipo de impuestos. La metodología propuesta es consistente con el análisis tradicional de progresividad y redistribución empleado en el estudio de estas figuras tributarias. Se acompaña un análisis empírico empleando los microdatos del Panel de Declarantes por IRPF del Instituto de Estudios Fiscales.

Palabras clave: desigualdad de la renta, descomposición por fuentes de renta, imputación rendimientos capital inmobiliario, progresividad, redistribución, imposición sobre la renta personal.

Códigos JEL: D33, D63, H24.

1. Introducción

En la mayoría de los países desarrollados, los impuestos sobre la renta personal no gravan uniformemente la totalidad de la renta obtenida por el contribuyente, atendiendo a consideraciones de muy diversa índole. Habitualmente, la intensidad con la que es gravada cada fuente de renta suele ser distinta. Esta realidad resulta crucial para conocer en qué medida estos impuestos están modificando la estructura de la desigualdad de la renta.

Si diferenciamos tres fuentes principales de renta, la procedente del trabajo personal por cuenta ajena, la del capital tanto de naturaleza mobiliaria como inmobiliaria y la de las actividades empresariales y profesionales por cuenta propia, podemos observar que en el IRPF español existen tratamientos particulares para cada una de ellas. Estas diferencias de tratamiento se articulan a través de prácticamente todos los elementos empleados en la configuración de su propia estructura: los criterios de medición de la renta gravable, determinados supuestos de exención parcial o total, las reducciones de la base imponible, diferentes tarifas o escalas de gravamen, o los créditos fiscales aplicados en el cálculo de la cuota líquida.

Un tema central en el debate sobre el diseño y reforma de los impuestos sobre la renta personal se centra en la concentración de la progresividad sobre las rentas del trabajo personal dependiente, frente a las procedentes del capital y de las percibidas por empresarios individuales o profesionales. Dentro de las rentas procedentes del capital resulta habitual diferenciar entre aquellas de naturaleza mobiliaria e inmobiliaria. Al hilo de este debate, este trabajo se centra en el estudio de estas últimas y, más concretamente, de las que tienen su origen en la vivienda en propiedad utilizada por sus propietarios. La importancia cuantitativa que tiene la inversión en vivienda residencial en España nos ha llevado a considerar el tratamiento diferenciado que el IRPF otorga a este tipo concreto de rentas del capital. Desde un enfoque normativo, esta es una cuestión clásica en la Teoría de la Hacienda Pública, no exenta de controversia, en la que confluyen argumentos económicos basados en los principios impositivos y razones de cálculo político. Desde un plano positivo, el problema del acceso a la vivienda en España, con una proporción muy mayoritaria del régimen de tenencia en propiedad frente al de alquiler, creemos que justifica esta atención en nuestra investigación.

La ley 18/1991 establecía una imputación de renta para las viviendas no arrendadas consistente en aplicar un porcentaje sobre su valor catastral. La discusión sobre si esta medición es la adecuada o no para reflejar la verdadera capacidad de pago del individuo está en el origen de la motivación de este trabajo. Nuestro objetivo consiste en analizar el impacto distributivo que tendría la inclusión de estos rendimientos inmobiliarios por su valor de mercado a la hora de cuantificar esta capacidad de pago, en lugar de la imputación legal sobre el valor catastral.

En concreto, a partir de la metodología para la descomposición por fuentes de renta del efecto redistributivo generado por el IRPF propuesta en Ayala, Onrubia y Rodado (2006), realizamos un ejercicio de microsimulación planteando tres escenarios posibles para llevar a cabo este análisis. En el primero de ellos consideramos la imputación establecida en la normativa del IRPF, mientras que en el segundo y tercero sustituimos esa imputación legal por una estimación a valor de mercado. Mientras que en el segundo escenario mantenemos la cuota impositiva de las declaraciones originales, en el tercero recalculamos la cuota líquida con el nuevo valor de mercado de los rendimientos. A partir de ahí, analizamos en qué medida el tratamiento dispensado en el IRPF español a esta fuente de renta ha modificado la desigualdad de la renta. Además, este análisis empírico se extiende a cuantificar la medida en la que los distintos elementos de la estructura del IRPF empleados en la diferenciación del gravamen por fuentes de renta han influido en su efecto redistributivo y en su grado de progresividad. El periodo elegido en el estudio abarca desde 1992 a 1998, años de vigencia de la Ley 18/1991.

El presente trabajo se estructura de la siguiente manera. Tras esta introducción, la segunda sección aborda, desde un punto de vista hacendístico, la discusión sobre el concepto de renta personal gravable y capacidad de pago. La sección tercera se encarga de presentar las principales propuestas de imputación de renta para las viviendas a disposición de sus propietarios. En la sección cuarta, presentamos sucintamente la propuesta metodológica de Ayala, Onrubia y Rodado (2006) para la descomposición de los cambios en la desigualdad de la renta según su fuente de procedencia, adaptada al objetivo planteado en esta investigación. La sección quinta incluye el análisis empírico y sus resultados. El trabajo finaliza con una última sección en la que se exponen sintéticamente las principales conclusiones alcanzadas, así como las posibles extensiones del mismo.

2. Renta personal gravable y capacidad de pago

En la práctica totalidad de los países desarrollados, el impuesto sobre la renta personal constituye la principal figura del sistema fiscal, tanto en volumen de ingresos aportados como en relevancia sociopolítica. En gran medida, esta realidad se explica por la idoneidad de su objeto de imposición –la renta– para evaluar la capacidad de pago de los contribuyentes en un periodo de tiempo, lo que además facilita su utilización como instrumento redistributivo.

Medir la capacidad económica de los contribuyentes a través de la renta obtenida en el año exige definir con claridad y precisión los distintos tipos de rentas que se pueden obtener. Sin embargo, aunque pueda parecer inverosímil, identificar qué se entiende por renta a la hora de diseñar legalmente un impuesto sobre la renta personal es una tarea compleja, no estando exenta de controversia. Las normativas aprobadas en los distintos países suelen establecer con mayor o menor amplitud listados de aquellos supuestos que se consideran generadores de renta susceptible de ser gravada. La desbordante amplitud de la casuística que afecta a las distintas fuentes de las que puede provenir la renta y el propio comportamiento estratégico de los contribuyentes, tendente a modificar artificialmente la caracterización de cada hecho imponible, limitan seriamente las posibilidades de este tipo de relaciones cerradas de supuestos constitutivos de rentas gravables.

Desde una aproximación académica, un ejercicio que nos ayuda a valorar en qué medida una definición de la renta fiscal recoge adecuadamente la capacidad de pago es su comparación con una medida lo más consensuada posible de lo que desde un punto de vista económico se considera como renta. El concepto de renta económica tradicionalmente elegido en la literatura hacendística es la conocida definición de Haig (1921) y Simons (1938)¹ (en adelante, H-S). Según este criterio, la renta económica es el valor monetario de incremento neto de la capacidad de consumo de un individuo (o de un hogar) en un periodo de tiempo, generalmente un año. Esta capacidad de consumo se

¹ Como señala Fuentes Quintana (1973), este concepto fue propuesto inicialmente por von Schanz (1896), siendo introducido en la literatura hacendística estadounidense por Robert M. Haig, para quien la renta económica es la expresión monetaria del aumento neto de la capacidad económica personal entre dos momentos del tiempo. Posteriormente, esta noción fue desarrollado, y posteriormente desarrollado a través del concepto de “renta extensiva” por Henry Simons.

identifica como la suma del consumo realizado y del incremento neto de valor experimentado por su patrimonio en el periodo. Al incluir este segundo sumando, el concepto de renta económica incorpora el ahorro como aumento potencial del consumo².

De acuerdo con la definición de H-S, en la renta económica figurarán incluidas las partidas percibidas por los individuos a través de pagos monetarios, tales como sueldos y salarios, dividendos, intereses, rentas de alquileres, cesión de derechos de propiedad intelectual, etc. Por regla general, las normativas legales de estos impuestos suelen recogerlas como supuestos constitutivos de la renta gravable. Igualmente, la obtención de beneficios procedentes del ejercicio a título personal (no societario) de actividades empresariales o profesionales, independientes de las retribuciones salariales a las que se tuviera derecho, también quedan incluidas en esta definición de renta económica, aunque no supongan un cobro para el contribuyente en la medida que no se haya procedido a su distribución. Habitualmente, estos beneficios resultan gravados por los impuestos sobre la renta personal, si bien por razones de sencillez administrativa se acude con frecuencia al empleo de métodos indiciarios para su valoración monetaria, en detrimento del uso de la contabilidad como medio de cuantificación preciso.

No obstante, la definición de H-S incluye otros conceptos de renta cuya obtención por el individuo no requiere la materialización monetaria de su cobro. Este es el caso de las rentas cobradas en especie, como las aportaciones empresariales a planes de pensiones, la suscripción de seguros a favor de los trabajadores, la disposición por parte de éstos de viviendas o vehículos propiedad de las empresas, la utilización gratuita o por debajo del precio de mercado de comedores, la percepción de tickets de descuento para cualquier tipo de consumo, la subsidiación de gastos financieros o la obtención de cualquier bien de consumo o servicio como rendimiento de una inversión financiera. La incorporación de las partidas de esta segunda categoría de renta económica a la definición legal de la renta gravable resulta más compleja, especialmente en aquellos casos en los que no existe un valor monetario prefijado. Los elevados costes administrativos de cuantificación de estas rentas conducen, en no pocas ocasiones, bien a su no inclusión en la base imponible del impuesto, bien a su estimación a través de métodos indiciarios.

² En Sunley (1977) se ofrece una interesante discusión sobre la consideración del concepto de renta económica de Haig-Simons y su consideración en la definición legal de la base imponible del impuesto sobre la renta personal.

Las prestaciones económicas que pueden recibir los ciudadanos desde las distintas administraciones públicas –pensiones públicas, subsidios de desempleo y otras ayudas sociales–, en la medida que suponen aumentos en la capacidad de consumo, es inmediato que constituyen partidas integrantes de la renta económica. En el caso de las pensiones, su cómputo en la renta fiscal sometida al impuesto sobre la renta personal, generalmente como ingresos procedentes de la fuente trabajo, está generalizado³. En el caso de los subsidios de desempleo y otras ayudas, su inclusión es cada vez más habitual –en España desde 1994–, si bien según su tipología algunas de estas transferencias monetarias son consideradas rentas exentas, incluso en algunos casos, rentas no sujetas. En cambio, los consumos en especie, gratuitos o a precios significativamente menores que los de mercado de bienes públicos como la sanidad y la educación no deben formar parte de la renta económica, pues existe consenso en considerar que se trata de consumos destinados a mantener o aumentar la capacidad de generación de renta de la fuente trabajo.

Las ganancias de capital (y, recíprocamente, las pérdidas patrimoniales) constituyen otra clase de rentas susceptibles de ser consideradas como renta económica. Los aumentos de valor real de cualquier activo incorporado al patrimonio de los individuos suponen un incremento de su consumo potencial y, por tanto, revelan un aumento de su capacidad de pago. Si nos atenemos a la definición de renta económica de H-S, considerar si estas plusvalías se han realizado o no (a través de la transmisión del activo) resulta irrelevante, pues en el segundo supuesto estaríamos ante un aumento del ahorro consecuencia de la reinversión del rendimiento generado por las inversiones correspondientes. No obstante, en la medida que existe una gran dificultad para medir muchas de las ganancias y pérdidas patrimoniales no realizadas, los impuestos sobre la renta personal suelen aplazar su gravamen hasta el momento en que ambas se ponen de manifiesto como consecuencia de una alteración en la composición patrimonial, generalmente por vía de la transmisión de los activos. No hay duda que detrás de esta limitación del gravamen de las ganancias de capital a las realizadas también se encuentran razones de aceptación social, incluso constitucionales respecto al carácter no confiscatorio de los tributos. Una alternativa para el gravamen de estas revalorizaciones es el impuesto sobre el patrimonio personal, si bien

³ Por lo que respecta a la renta destinada a satisfacer las cotizaciones sociales que generan los derechos a percibir estas pensiones contributivas, si bien ésta constituye un incremento en la capacidad de pago al ser obtenida, estos impuestos suelen diferir su cómputo en la renta fiscal hasta el momento en el que se percibe la pensión, que es gravada en su integridad, evitando así un caso de doble imposición.

es cierto que la generalidad en su aplicación es muy reducida, incluso en aquellos países donde forma parte del sistema fiscal.

Para concluir, nos detendremos en uno de los componentes de la renta económica quizás más controvertidos y que está detrás, como hemos señalado en la introducción, del objetivo de este trabajo. Nos referimos a las rentas en especie generadas por la utilización gratuita de bienes de consumo duradero. El caso más representativo es el de los servicios que prestan las viviendas utilizadas por sus propietarios o usufructuarios, bien cuando son usadas para su residencia principal o secundaria, bien simplemente por el mero hecho de estar a su disposición. El valor de estos servicios puede entenderse, como señala López García (2001), como un alquiler “nocional” autosatisfecho por los propietarios, es decir, como un autoconsumo. Otra interpretación, análoga a la anterior, es la del “coste de oportunidad” ofrecida por Rosen (2005), donde el valor monetario de estos servicios vendría determinado por las rentas que han dejado de percibir los propietarios al decidir no alquilar sus viviendas⁴. En ambas interpretaciones se pone de manifiesto un aumento en la capacidad de pago derivado del uso real o potencial de los servicios ofrecidos por estas viviendas. Esta mayor capacidad de pago puede contrastarse si se compara con aquella de la que dispone un individuo que, con iguales rentas monetarias (p.e. obtenidas por su trabajo), reside de alquiler en una vivienda de similares características.

El tratamiento en el impuesto sobre la renta personal de estas rentas imputadas por el uso o disfrute potencial de las viviendas en propiedad ha sido y es un tema controvertido. A la dificultad de determinar qué cuantía de renta debe imputarse en relación con el valor de mercado de los correspondientes alquileres, se unen razones de cálculo político que descuentan la escasa visibilidad que para los contribuyentes tiene este flujo de renta y su consecuente impacto sobre la carga tributaria a satisfacer. Este escenario ha dado lugar a que desde finales de la década de los años ochenta en muchos países se optase por reducir las cantidades imputadas, incluso por dejarlas fuera del cómputo de la renta gravable.

⁴ Estas rentas deberían ser consideradas en términos de alquileres netos, es decir, minorados éstos en los gastos de mantenimiento, incluida la amortización de los activos, así como los impuestos que resulten exigibles en su caso.

En España, la Ley 18/1991 mantuvo el criterio establecido desde la incorporación del IRPF a nuestro sistema fiscal en 1979: la cuantificación de estos rendimientos imputados se realizaba aplicando un coeficiente del 2% a los valores catastrales de las viviendas a disposición de los propietarios o usufructuarios, es decir, aquellas que no se encontrasen arrendadas. No obstante, la paulatina revisión municipio a municipio de los valores catastrales iniciada en 1994 por el Catastro hizo que a partir de 1995 se modificase ese coeficiente, rebajándolo hasta el 1,1% (el 1,3% en el año 1995), para aquellos valores catastrales que hubiesen sido revisados, obviamente al alza. Hay que tener en cuenta que en el periodo de vigencia de esta Ley, el cálculo del rendimiento correspondiente a este concepto de rentas del capital inmobiliario incluía también como gastos deducibles tanto las cuotas del Impuesto de Bienes Inmuebles (en adelante, IBI) de estos inmuebles no arrendados, como las cantidades satisfechas en concepto de intereses pagados en la adquisición a precio aplazado de la vivienda habitual, si bien la cuantía deducible de estos intereses no podía exceder 4.808,10 euros en declaraciones individuales y 6.010,12 euros en declaraciones conjuntas.

Con la entrada en vigor de la Ley 40/1998 el tratamiento de la renta imputada por las viviendas a disposición de sus propietarios sufrió un importante cambio. Así, a partir de 1999, pasaba a no imputarse renta alguna por la vivienda en propiedad que constituyese la residencia habitual del contribuyente. Para el resto de viviendas no arrendadas, se mantenía el mismo criterio de imputación que en la Ley 18/1991, si bien las cuotas del IBI dejaban de ser un gasto deducible. Debemos señalar que aquella reforma también modificó el tratamiento de los intereses pagados en la adquisición de la vivienda habitual, que dejaron de ser tratados como un gasto deducible (realmente una reducción de la base imponible) para pasar a integrar, junto con las cantidades satisfechas en la adquisición de la vivienda habitual –bien directamente del precio, bien a través de la amortización de préstamos–, la base de aplicación de una deducción de la cuota⁵. Este tratamiento se ha mantenido en las reformas de la Ley 46/2002 y en la reciente reforma de la Ley 35/2006.

⁵ Los tipos aplicables para el cálculo de la deducción en cuota eran, en caso de financiación aplazada en más de un 50% del precio de la vivienda, del 20% para los primeros 4.507,59 euros de la base de aplicación y del 15% para el segundo tramo hasta el límite máximo de 9.015,18 euros. En los dos primeros años, el porcentaje del primer tramo se elevaba hasta el 25%. Para adquisiciones con una financiación inferior al 50% del precio, el tipo único aplicable era del 15%. Con la Ley 35/2006, el tipo se ha unificado al 15%, con el mismo límite.

También hay que señalar, que la Ley 40/1998 introdujo un régimen transitorio para aquellos contribuyentes que hubiesen adquirido su vivienda habitual con anterioridad a la reforma (en concreto, con antes de la fecha de entrada en el Congreso del Proyecto de Ley de Reforma, el 8 de abril de 1998), y que básicamente consistía en un esquema de compensación para aquellos casos en los que el nuevo tratamiento de estos incentivos a la adquisición de vivienda habitual condujese a una minoración de la cuota líquida menor que la que se obtendría en aplicación del régimen que se derogaba⁶. El nuevo IRPF aprobado por la Ley 35/2006 prevé igualmente un régimen de compensación de incentivos para las adquisiciones de vivienda habitual anteriores a 20 de enero de 2006.

3. Imputación de renta para las viviendas en propiedad no arrendadas

Como acabamos de ver, medir la capacidad de pago a través del concepto de renta económica de H-S exige incluir entre las rentas del capital inmobiliario la imputación de los rendimientos correspondientes al uso real o potencial de viviendas por parte de sus propietarios. De acuerdo con el objetivo planteado en este trabajo, necesitamos cuantificar la renta antes de impuestos de cada declarante, incluyendo dicha imputación. Para estimar este rendimiento, calculamos el importe que se obtendría si éstos inmuebles a disposición del contribuyente hubiesen sido arrendados en el mercado de alquileres. Este rendimiento puede expresarse aplicando la tasa de rentabilidad anual derivada de los alquileres sobre el valor de mercado de estos inmuebles:

$$X_{i,j}^{VP(VM)} = VM_{i,j} \cdot \omega_j \quad [1]$$

Si partimos de la imputación en función del valor catastral recogida en las declaraciones de IRPF del periodo estudiado ($X_i^{VP(VC)}$), donde i representa a cada declarante residente en la Comunidad Autónoma j , podemos estimar el valor de mercado de los inmuebles a disposición de cada declarante mediante la siguiente expresión:

$$VM_{i,j} = \frac{\overline{VM}_j}{VC_j} \cdot \frac{X_i^{VP(VC)}}{v_j \cdot 0,02 + (1 - v_j) \cdot 0,011} \quad [2]$$

Puesto que la única información individualizada de la que disponemos en el Panel de Declarantes por IRPF del IEF es la correspondiente a $X_i^{VP(VC)}$, nos vemos obligados a obtener el resto de variables que intervienen en la expresión [2] utilizando información

⁶ En Onrubia, Romero y Sanz (2004) se ofrece un análisis detallado de las implicaciones de esta norma de compensación.

agregada disponible. De este modo, la relación existente entre el valor de mercado y el valor catastral se recoge empleando sus respectivos valores medios por metro cuadrado en cada Comunidad Autónoma y para cada año (Tabla 1). En el primer caso, la información ha sido obtenida de la estadística trimestral de precios de vivienda residencial publicada por el Ministerio de Vivienda, mientras que en el caso del valor catastral ha sido necesario combinar los datos del valor catastral por municipios de la Dirección General del Catastro con la información facilitada en la Estadística Registral Inmobiliaria sobre la superficie media de las viviendas por CC.AA. Para calcular el coeficiente de imputación efectivamente aplicado en el cálculo de $X_i^{VP(VC)}$ –puesto que a partir de 1995 éste podía ser el 2% si el valor catastral no había sido revisado y el 1,1% (el 1,3% en 1995) si había sido modificado–, se han obtenido las ponderaciones v_j para los valores no revisados y $1-v_j$ para los revisados empleando la información facilitada para cada año por la Dirección General del Catastro (Tabla 2).

La tasa de rentabilidad anual de los alquileres (ω_j) es definida para cada año y para cada Comunidad Autónoma como el cociente entre el importe del alquiler medio por metro cuadrado de una vivienda para uso residencial y el valor de mercado medio por metro cuadrado de ese tipo de vivienda⁷ (Tabla 3). La información sobre el alquiler medio procede de la “Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España 2006” elaborada por el Ministerio de Vivienda. Puesto que los datos de esta Encuesta están referidos al último trimestre del año 2006, se han calculado los importes para el periodo de estudio usando los índices de precios al consumo correspondientes a la vivienda en alquiler facilitados por el INE. Dada la diversidad de calidades y antigüedad del parque de viviendas residenciales y ante la ausencia de datos, hemos optado por definir esta tasa de rentabilidad anual en términos brutos, es decir, sin considerar los gastos de mantenimiento y depreciación de los inmuebles.

En principio, hemos considerado que era adecuado estimar estos rendimientos diferenciando por CC.AA. La heterogeneidad mostrada por los precios y los alquileres recomendaba seguir esta opción. Sin embargo, su aplicación obliga a adoptar un supuesto

⁷ Con esta tasa de rentabilidad anual de los alquileres tratamos de recoger el coste de oportunidad en el que incurre un propietario que tiene a su disposición los servicios que le pueden proporcionar sus viviendas no arrendadas. Por tanto, debemos aclarar que esta tasa no es la tasa interna de rentabilidad (antes de impuestos) de la inversión en vivienda, pues este último concepto debe incorporar la revalorización de la inversión.

restrictivo, como es considerar que todos los inmuebles del declarante se localizan en la Comunidad Autónoma en la que éste reside, pues no existe otra información disponible en el Panel de Declarantes por IRPF. No obstante, hay que tener en cuenta que, en muchos casos, el declarante únicamente posee su vivienda habitual. Como ejercicio de sensibilidad respecto de este supuesto, hemos obtenido una estimación alternativa de estos rendimientos empleando los valores para el conjunto de España de las variables que intervienen en las expresiones [1] y [2].

Los resultados de estas estimaciones a valor de mercado de los rendimientos de la vivienda en propiedad no arrendada, para la muestra del Panel de Declarantes por IRPF empleado en el análisis empírico de la sección 5, se muestran en las tablas 4 y 5. En la tabla 4, se compara el valor medio de la imputación según la Ley 18/1991 con los correspondientes a las dos imputaciones alternativas a valor de mercado sólo para aquellos contribuyentes que declararon rendimientos de esta clase. Por su parte, en la tabla 5, la comparación incluye a todos los declarantes de cada año, independientemente de si se imputaban o no estos rendimientos. Así mismo, incluimos en esa tabla los valores medios de la renta antes de impuestos para las tres imputaciones consideradas.

Centrándonos en la tabla 4, observamos que en el caso del valor catastral ($X_i^{VP(VC)}$), el importe medio imputado por los declarantes de este tipo de rentas crece desde 1992 a 1994, para sufrir una brusca caída en 1995 (por debajo de la cuantía de 1992). Este importe vuelve a crecer anualmente hasta 1998, año en el que se alcanza de nuevo un valor similar al de 1992. Aunque a partir de 1994 se inicia un proceso de revisión al alza de los valores catastrales, este resultado se explica por la introducción a partir de 1995 de un coeficiente de imputación reducido del 1,1% (del 1,3% en 1995) para aplicar a los valores catastrales revisados.

Por lo que respecta a los rendimientos imputados a valor de mercado, vemos que los importes medios tanto de $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$ como de $X_{i,j}^{VP(VM)}$ son muy superiores al de $X_i^{VP(VC)}$, como cabía esperar. El cálculo en función de la Comunidad Autónoma de residencia del declarante ofrece importes muy superiores a los obtenidos para $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$, en torno al 40% más altos en 1992 y 1993, y alrededor del 20% en los años restantes. Este resultado puede explicarse por la evolución territorial tanto del proceso de revisión catastral como de los

precios, así como por la importante heterogeneidad que muestran las tasas de rendimiento bruto de la inversión en vivienda para alquiler por CC.AA. (tabla 3). Hay destacar que en el caso de $X_{i,j}^{VP(VM)}$, el importe medio crece en 1992 y 1993, como sucedía con $X_i^{VP(VC)}$, cayendo también bruscamente en 1995. No obstante, a diferencia de lo que sucedía con $X_i^{VP(VC)}$, el importe medio de $X_{i,j}^{VP(VM)}$ crece desde 1995, si bien supera en los dos últimos años del periodo el importe inicial del año 1992. El importante crecimiento desde 1996 de las dos variables que intervienen en el cálculo de ω_j –los precios de mercado de la vivienda y los de los alquileres– explican, en buena medida, este comportamiento. En cambio, al trabajar con los valores medios de las variables para todo el territorio de aplicación del IRPF, el importe medio de $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$ crece a lo largo de todo el periodo.

4. El marco teórico para el análisis distributivo

La descomposición de la desigualdad de la renta atendiendo a sus fuentes de procedencia constituye posiblemente una de las áreas de estudio más controvertidas dentro de la literatura sobre desigualdad y redistribución, fundamentalmente por los problemas metodológicos planteados. La existencia de un número infinito de descomposiciones alternativas en función de los índices de desigualdad empleados, resultado obtenido por Shorrocks (1982) tras la axiomatización del problema, junto con los tradicionales problemas de consistencia en las descomposiciones que emplean índices de Gini, pueden ayudar a comprender la destacable atención científica que ha merecido el tema. En Ayala, Onrubia y Rodado (2006), se propone una metodología para la descomposición del efecto redistributivo generado por el IRPF basada en el teorema de Rietveld (1990), consistente además con el criterio de relación entre curvas de Lorenz habitualmente empleado en el análisis redistributivo. Esta metodología resulta también consistente con la propuesta de descomposición del efecto redistributivo y de la progresividad global realizada por Pfähler (1990).

A partir de la siguiente descomposición de la renta antes de impuestos en función de la aportación de las fuentes trabajo, capital y actividades empresariales y profesionales,

$$x = x_T + x_K + x_E \quad [3]$$

el problema de la descomposición de la desigualdad de la renta x en función de estas fuentes puede definirse de forma genérica como $I_X = f(I_{X_T}, I_{X_K}, I_{X_E})$. Siguiendo a Rietveld (1990), esta descomposición de la desigualdad puede establecerse en términos de curvas de Lorenz referidas a la desigualdad de la renta total y a las de sus componentes:

$$L_X = \frac{\bar{x}_T}{\bar{x}} \cdot L_{X_T, X} + \frac{\bar{x}_K}{\bar{x}} \cdot L_{X_K, X} + \frac{\bar{x}_E}{\bar{x}} \cdot L_{X_E, X} \quad [4]$$

De acuerdo con la descomposición natural del índice de Gini propuesta en Fei, Ranis y Kuo (1978), [4] puede establecerse como una combinación lineal de los índices de concentración de cada fuente,

$$G_X = \frac{\bar{x}_T}{\bar{x}} \cdot C_{X_T} + \frac{\bar{x}_K}{\bar{x}} \cdot C_{X_K} + \frac{\bar{x}_E}{\bar{x}} \cdot C_{X_E} \quad [5]$$

donde la aportación de cada factor a la desigualdad total de la renta, $I_{X_j} = (\bar{x}_j / \bar{x}) \cdot C_{X_j}$, incorpora la parte del efecto de la interrelación entre los j factores, $\Gamma(\sum_j R_{X^j, X})$, identificada a través de la reordenación producida por la agregación de la distribución del correspondiente factor en la distribución de la renta total.

Para cada una de las tres fuentes de renta, la estructura de un impuesto sobre la renta personal que concede un tratamiento diferenciado a cada fuente es definida como:

$$t = s_1(x_T - r_T + x_{RK} - r_K + x_E - r_E - r) + s_2(x_{GK}) - (d_T + d_K + d_E + d) \quad [6]$$

donde t es la cuota líquida, r_j el tratamiento específico que a través de cualquier minoración de la renta recibe cada fuente, $s_1(\cdot)$ es la cuota íntegra regular, $s_2(\cdot)$ es la cuota íntegra irregular, y d_j las deducciones de la cuota íntegra asociadas a cada fuente de renta. En el caso de las rentas del capital (x_K), diferenciamos las rentas sometidas a la escala de gravamen general (x_{RK}) y aquellas otras gravadas por una tarifa específica (x_{GK}). De acuerdo con el método propuesto en Ayala, Onrubia y Rodado (2006), la cuota líquida t puede descomponerse según la aportación realizada por el gravamen de cada fuente:

$$t = t_T + t_K + t_E \quad [7]$$

Obtenidas t_T , t_K y t_E , se desagrega la renta neta del impuesto, tal que,

$$y = y_T + y_K + y_E \quad [8]$$

donde, $y_T = x_T - t_T$, $y_K = x_K - t_K$, e $y_E = x_E - t_E$.

Igual que en [4], podemos expresar en términos de curvas de Lorenz la descomposición de la desigualdad de la renta neta del impuesto por fuentes de renta:

$$L_Y = \frac{\bar{y}_T}{\bar{y}} \cdot L_{Y_T, Y} + \frac{\bar{y}_K}{\bar{y}} \cdot L_{Y_K, Y} + \frac{\bar{y}_E}{\bar{y}} \cdot L_{Y_E, Y} \quad [9]$$

y, consecuentemente, en términos de índices de concentración:

$$G_Y = \frac{\bar{y}_T}{\bar{y}} \cdot C_{Y_T} + \frac{\bar{y}_K}{\bar{y}} \cdot C_{Y_K} + \frac{\bar{y}_E}{\bar{y}} \cdot C_{Y_E} \quad [10]$$

La comparación directa entre [5] y [10] permite descomponer por fuentes de renta el efecto redistributivo del impuesto según el índice de Reynolds y Smolensky (1977),

$$\Pi^{RS} = G_X - G_Y = \frac{\bar{x}_T}{\bar{x}} \cdot C_{X_T} - \frac{\bar{y}_T}{\bar{y}} \cdot C_{Y_T} + \frac{\bar{x}_K}{\bar{x}} \cdot C_{X_K} - \frac{\bar{y}_K}{\bar{y}} \cdot C_{Y_K} + \frac{\bar{x}_E}{\bar{x}} \cdot C_{X_E} - \frac{\bar{y}_E}{\bar{y}} \cdot C_{Y_E} \quad [11]$$

definiéndose la aportación a la redistribución de cada fuente como,

$$\Pi_j^{RE} = \frac{\bar{x}_j}{\bar{x}} \cdot C_{X_j} - \frac{\bar{y}_j}{\bar{y}} \cdot C_{Y_j} \quad [12]$$

de manera que la suma de las j aportaciones explica el efecto redistributivo total:

$$\Pi^{RS} = \sum_j \Pi_j^{RE} \quad [13]$$

Como se ha visto, los impuestos sobre la renta personal pueden optar por tres alternativas a la hora de tratar la renta derivada del uso potencial de la vivienda por sus propietarios. En primer lugar, y de acuerdo con el concepto de renta económica H-S, la primera opción consistiría en imputar estos rendimientos a valor de mercado, e incorporarlos íntegramente a la base sometida a gravamen. Una segunda opción sería mantener esta imputación de mercado, pero limitar mediante una exención (reducción) la parte de estos rendimientos que ha de resultar gravada. En tercer lugar, puede optarse por establecer una regla de imputación para estos rendimientos (p.e. un porcentaje del valor catastral, como hacía la Ley 18/1991) que incorpore a la base sometida a gravamen una cantidad inferior al valor de mercado. En la medida que la exención recogida en la segunda opción sea igual a la diferencia entre el valor de mercado y el importe resultante de aplicar la regla de imputación de la tercera opción, ambas alternativas resultarán equivalentes respecto a su impacto en la cuota líquida del impuesto. Sin embargo, sus efectos sobre la progresividad y la redistribución dependerán de cómo se defina la renta antes de impuesto, si incorporando, como parece razonable desde un enfoque económico, el valor de mercado de estos rendimientos, o el valor obtenido aplicando la regla de imputación. Es evidente que no imputar rendimientos, con el propósito de que no incidan sobre la cuota a satisfacer,

es una cuarta opción, si bien desde un punto de vista distributivo debe ser tratada como una exención íntegra de esta renta imputada a valor de mercado.

Para identificar la incidencia de estas exenciones en la progresividad y en el efecto redistributivo empleamos la metodología recogida también en Ayala, Onrubia y Rodado (2006) para analizar el tratamiento diferenciado por fuentes de renta reflejado en la estructura del impuesto. Esta metodología, basada en la propuesta de Pfähler (1990), ofrece la siguiente descomposición de índice de progresividad de Kakwani para los elementos de la estructura del impuesto reconocidos en [6],

$$\begin{aligned} \Pi^K = & \frac{\sigma_1}{a} \cdot \left[(C_{s_1} - C_b) - \frac{\rho_T}{\beta} \cdot (C_{r_T} - G_X) - \frac{\rho_K}{\beta} \cdot (C_{r_K} - G_X) - \frac{\rho_E}{\beta} \cdot (C_{r_E} - G_X) - \frac{\rho}{\beta} \cdot (C_r - G_X) \right] + \\ & + \frac{\sigma_2}{a} \cdot (C_{s_2} - G_X) - \frac{\delta_T}{a} \cdot (C_{d_T} - G_X) - \frac{\delta_K}{a} \cdot (C_{d_K} - G_X) - \frac{\delta_E}{a} \cdot (C_{d_E} - G_X) - \frac{\delta}{a} \cdot (C_d - G_X) \end{aligned} \quad [14]$$

donde $-\frac{\sigma_1}{a} \cdot \frac{\rho_K}{\beta} \cdot (C_{r_K} - G_X)$ representa la contribución a la progresividad de todas las reducciones que operan sobre las rentas del capital, incluidas, en su caso, las que pudieran aplicarse respecto de los rendimientos imputados de las viviendas no arrendadas⁸.

Esta misma metodología, permite también una descomposición análoga para el efecto redistributivo, aunque diferenciando la aportación de los elementos de la estructura del impuesto que operan en la base,

$$\Pi_{X \rightarrow b}^{RS} = \Pi_{X/r_T}^{RS} + \Pi_{X+r_T/r_K}^{RS} + \Pi_{X+r_T+r_K/r_E}^{RS} + \Pi_{X+r_T+r_K+r_E/r}^{RS} \quad [15]$$

y la aportación de aquellos que operan en la determinación de la cuota,

$$\Pi_{b \rightarrow t}^{RS} = \Pi_{s_1}^{RS} + \Pi_{s_2}^{RS} + \Pi_{d_T}^{RS} + \Pi_{d_K}^{RS} + \Pi_{d_E}^{RS} + \Pi_d^{RS} \quad [16]$$

donde, $\Pi_{X/r_T}^{RS} = G_X - C_{b_{r_T}}$, $\Pi_{X+r_T/r_K}^{RS} = C_{b_{r_T}} - C_{b_{r_K}}$, $\Pi_{X+r_T+r_K/r_E}^{RS} = C_{b_{r_K}} - C_{b_{r_E}}$,
 $\Pi_{X+r_T+r_K+r_E/r}^{RS} = C_{b_{r_E}} - C_b$, $\Pi_{s_1}^{RS} = C_b - C_{z_{s_1}}$, $\Pi_{s_2}^{RS} = C_{z_{s_1}} - C_{z_{s_2}}$, $\Pi_{d_T}^{RS} = C_{z_{s_2}} - C_{z_{d_T}}$,
 $\Pi_{d_K}^{RS} = C_{z_{d_T}} - C_{z_{d_K}}$, $\Pi_{d_E}^{RS} = C_{z_{d_K}} - C_{z_{d_E}}$, $\Pi_d^{RS} = C_{z_{d_E}} - C_z$, de acuerdo con las siguientes definiciones: $b_{r_T} = x - r_T$; $b_{r_K} = x - r_T - r_K$; $b_{r_E} = x - r_T - r_K - r_E$; $b = x - r_T - r_K - r_E - r$,

⁸ Los factores de ponderación de cada índice parcial de progresividad se definen como los tipos medios de los correspondientes elementos de la estructura del impuesto: $\sigma_1 = \bar{s}_1(\cdot)/\bar{x}$, $\sigma_2 = \bar{s}_2(\cdot)/\bar{x}$, $\delta_j = \bar{d}_j/\bar{x}$, $\delta = \bar{d}/\bar{x}$, $\rho_j = \bar{r}_j/\bar{x}$, $\rho = \bar{r}/\bar{x}$, y $\beta = \bar{b}/\bar{x}$, siendo β la base liquidable media que genera la cuota s_1 .

$$z_{s_1} = b - s_1(\cdot); \quad z_{s_2} = b - s_1(\cdot) - s_2(\cdot); \quad z_{d_T} = b - s_1(\cdot) - s_2(\cdot) + d_T; \quad z_{d_K} = b - s_1(\cdot) - s_2(\cdot) + d_T + d_K; \\ z_{d_E} = b - s_1(\cdot) - s_2(\cdot) + d_T + d_K + d_E; \quad z = b - s_1(\cdot) - s_2(\cdot) + d_T + d_K + d_E + d$$

El efecto redistributivo de la posible reducción practicada sobre los rendimientos analizados queda recogido en $\Pi_{X+r_T/r_K}^{RS} = C_{b_{r_T}} - C_{b_{r_K}}$. En el caso en el que la imputación a valor de mercado resulte plenamente gravada (alternativa 1), la influencia de este tratamiento resultará recogida en la aportación de la cuota íntegra regular a la progresividad, $\Pi_{s_1,b}^K = \frac{\sigma_1}{a} \cdot (C_{s_1} - C_b)$, y a la redistribución, $\Pi_{s_1}^{RS} = C_b - C_{z_{s_1}}$.

5. Análisis empírico y resultados.

Para analizar el impacto distributivo que tiene el tratamiento concedido en la Ley 18/1991 a los rendimientos de las viviendas en propiedad no arrendadas, planteamos tres escenarios. En el primero de ellos, consideramos que la imputación establecida en la normativa del IRPF ($X_i^{VP(VC)}$) recoge adecuadamente el valor de los servicios de vivienda que perciben sus propietarios. En los escenarios segundo y tercero, sustituimos esa imputación legal por sus estimaciones a valor de mercado ($X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$ y $X_{i,j}^{VP(VM)}$), calculadas conforme se ha expuesto en la tercera sección del trabajo. Además, en el segundo escenario mantenemos la cuota impositiva reflejada en las declaraciones de IRPF, lo que equivale a aplicar sobre dichos rendimientos una reducción igual a la diferencia entre su estimación a valor de mercado y el declarado en función del valor catastral. En cambio, en el tercer escenario, la cuota líquida es recalculada tras incluir íntegramente en la base liquidable la imputación a valor de mercado realizada.

Definidos estos tres escenarios, el análisis empírico se centra, en primer lugar, en evaluar qué sucede con la desigualdad de la renta antes de impuestos cuando se incluyen en esta magnitud los rendimientos de las viviendas imputados a valor de mercado, en lugar de la imputación legal establecida ($X_i^{VP(VC)}$). Para ello, comparamos los índices de Gini de la renta antes de impuestos en los escenarios 1 y 2 (ó 3). Como vemos en las Tablas 6 a 12, el resultado depende del criterio seguido para cuantificar el valor de mercado de estos rendimientos, es decir si X incorpora $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$ o $X_{i,j}^{VP(VM)}$. Así, si el valor de mercado se

calcula bajo el supuesto de que todos los inmuebles no arrendados se encuentran en la Comunidad Autónoma de residencia del declarante, la desigualdad de la renta antes de impuestos aumenta respecto de la obtenida cuando se incluye la imputación legal en función del valor catastral (escenario 1). Por el contrario, si la estimación del valor de mercado se realiza con datos nacionales, esta desigualdad resulta menor que en el escenario 1, salvo en el año 1994 donde existe una leve diferencia.

Por lo que respecta a la influencia que tiene en el potencial redistributivo del IRPF la consideración del valor de mercado, vemos que el resultado depende de la cuantía de los rendimientos imputados que finalmente resulta gravada. Si definimos la renta antes de impuestos incluyendo la imputación a valor de mercado, pero acompañada de una exención de su cuantía por encima de la fijada en la Ley 18/1991 (escenario 2), vemos que el índice de Reynolds-Smolensky cae en todos los años por debajo del obtenido en el escenario 1, tanto si los rendimientos de mercado se calculan por CC.AA. o para el total nacional. Esta pérdida de redistribución es muy importante, especialmente cuando la renta imputada es $X_{i,j}^{VP(VM)}$, entre un 27,5% y un 32,8% según los años. Si tenemos en cuenta la descomposición del efecto redistributivo propuesta en Kakwani (1977), $\Pi^{RS} = \Pi^K \cdot a / (1-a) - R$, observamos que esta caída en Π^{RS} es consecuencia tanto de la pérdida de progresividad que se produce, como de la caída del tipo medio efectivo, explicadas ambas por el mantenimiento de la recaudación y el importante incremento de la capacidad de pago que medimos en la renta antes de impuestos.

Este resultado no es inmediato, aunque pudiera parecerlo. Si nos quedamos en el caso en el que se imputa $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$, vemos que se produce, en relación con el escenario 1, una caída en la progresividad medida por el índice de Kakwani. Este índice se define como la diferencia entre la desigualdad de las cuotas impositivas, medida por C_T , y la desigualdad de la renta antes de impuestos, medida por G_X . Puesto que en los escenarios 1 y 2, los pagos impositivos no varían, en principio podríamos pensar que el resultado depende únicamente del cambio producido en G_X . Como vimos, para este criterio de imputación a valor mercado, la desigualdad de la renta antes de impuestos se reducía respecto de la existente en el escenario 1, lo que haría esperar un aumento en la progresividad en el escenario 2. Sin embargo, como vemos, sucede lo contrario. La explicación está en el fuerte *reranking* que tiene lugar en la distribución de la renta antes

de impuestos respecto del escenario 1, consecuencia de hacer a una fracción de declarantes mucho más ricos al reconocerles una mayor capacidad de pago derivada del uso de los servicios que les proporcionan sus viviendas. En cambio, cuando el escenario 2 recoge la imputación $X_{i,j}^{VP(VM)}$, la caída de la progresividad se ve potenciada por la mayor desigualdad en la renta antes de impuestos, si bien hay señalar que el *reranking* referido también será distinto.

En definitiva, al comparar los escenarios 1 y 2, se observa que el IRPF aplicado entre 1992 y 1998 es menos progresivo y menos redistributivo que cuando medimos la capacidad de pago de los contribuyentes aceptando que la imputación legalmente establecida de los rendimientos de la vivienda en propiedad no arrendada refleja realmente su coste de oportunidad en el mercado. Frente a los argumentos que pueden estar detrás de esta infraestimación, parece razonable tener en cuenta también estos costes distributivos.

En el escenario 3 se recoge un ejercicio empírico alternativo. ¿Qué sucedería si además de incluir en la capacidad de pago este coste de oportunidad de mercado, el aumento incidiese plenamente en la determinación de la cuota impositiva? Vemos ahora que se produce un espectacular aumento del potencial recaudatorio del impuesto, cuyos tipos medios efectivos aumentarían, en el caso de la imputación por CC.AA. entre un 43% y un 52% respecto de los calculados para el escenario 2 (algo menos si el criterio de imputación utiliza los datos nacionales). Este aumento de la recaudación permite absorber la fuerte caída que experimenta la progresividad, proporcionando mejoras en la redistribución muy superiores a las obtenidas en el escenario 1 y, por supuesto, en el escenario 2.

Para concluir, hemos analizado la incidencia que estos cambios distributivos tienen sobre el tratamiento de la redistribución y la progresividad por fuentes de renta. En concreto, nos hemos centrado en las variaciones que experimenta la fuente capital en la que se incluyen los rendimientos inmobiliarios objeto de estudio. Este análisis es, en cierto modo, complementario del realizado en Ayala, Onrubia y Rodado (2006), en el que se evaluaba el impacto que el IRPF de la Ley 18/1991, con sus tratamientos diferenciados, tenía sobre la composición de la desigualdad por fuentes de renta. Allí, empleando la misma base de microdatos, los rendimientos de la vivienda que ahora nos ocupan eran

tratados como en el escenario 1. Creemos que considerar el valor de mercado para estos rendimientos del capital puede tener relevancia a la hora de conocer cómo el IRPF ha influido en la desigualdad por fuentes de renta.

En la Tabla 13, de acuerdo con las expresiones [5], [10] y [12] se muestran los resultados correspondientes a la aportación de la fuente capital a la desigualdad de la renta antes y después de aplicar el IRPF, así como a su efecto redistributivo, para los tres escenarios planteados (y tanto para la imputación $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$ como para $X_{i,j}^{VP(VM)}$). En primer lugar, vemos que al considerar la imputación de los rendimientos estudiados a valor de mercado, la contribución de la fuente capital a la desigualdad de la renta antes y después del IRPF aumenta espectacularmente, con mayor intensidad en el caso de la estimación por CC.AA. En términos netos, es decir fijándonos en la aportación de esta fuente al efecto redistributivo, es necesario diferenciar entre el escenario 2 y el 3. En el primer caso, la existencia de una exención sobre el exceso de valoración que supone computar en términos de mercado esos rendimientos en lugar de hacerlo aplicando el coeficiente legal sobre el valor catastral influye de forma determinante en el resultado, pues en todos los años y para ambos criterios de imputación del valor de mercado, la aportación de la fuente capital a la redistribución es negativa (lo que sólo sucedía en el escenario 1 entre 1995 y 1998). Por el contrario, el gravamen íntegro de estos rendimientos imputados a valor de mercado supone un cambio en el signo de la aportación de la fuente capital, que pasa a ser positiva, si bien a partir de 1994, la tendencia es decreciente.

El tratamiento específico que el IRPF concedía en su estructura a este tipo de rendimientos inmobiliarios se recoge en dos de sus elementos: por un lado, la posible exención de su imputación a valor de mercado (recogida en el escenario 2), y por otro, la influencia que en el escenario 3 el gravamen pleno de esa imputación a valor de mercado tiene sobre la cuota íntegra gravada por la tarifa general del impuesto. De acuerdo con la metodología propuesta, dichos tratamientos aparecen recogidos en las variables r_K y s_I que intervienen en la estructura impositiva definida en [6]. En los resultados mostrados en la tabla 14, se observa que la exención de la que están disfrutando los rendimientos inmobiliarios en el escenario 2 (recogida en r_K) explica la aportación negativa tanto a la progresividad como a la redistribución que ya vimos en la tabla anterior. En cambio, al eliminarse esta exención en el escenario 3, el gravamen pleno de esos rendimientos

imputados a valor de mercado explica a través de la aportación de la cuota íntegra regular la mejora de la redistribución ya reseñada. Los argumentos expuestos en relación con la influencia del *reranking* en la caída de la progresividad se ven corroborados en las respectivas contribuciones al índice de Kakwani de r_K y s_I , particularmente si comparamos la caída de la aportación de la cuota íntegra regular en los escenarios 1 y 2, y entre el escenario 2 y 3, a pesar del importante aumento del tipo medio efectivo aplicado.

6. Conclusiones.

Como se planteaba en la introducción, el tratamiento en el impuesto sobre la renta personal de las rentas del capital inmobiliario que tienen su origen en el uso potencial de las viviendas por sus propietarios es un tema controvertido. A la complicación de determinar la cuantía de renta que debería imputarse en relación con el valor de mercado, se unen razones de carácter sociopolítico, destacando la dificultad que tienen los contribuyentes para percibir este aumento de su capacidad de pago y su consiguiente reflejo en la carga tributaria. No obstante, desde un punto de vista hacendístico, existe consenso acerca del incremento en la capacidad de pago que supone utilizar, aunque tan solo sea potencialmente, los servicios que proporcionan los inmuebles que se encuentran a disposición de sus propietarios.

Argumentos como el coste de oportunidad que deja de percibir el propietario al no alquilar en el mercado las viviendas de las que dispone, incluida la que le pueda servir de residencia habitual, o el alquiler nocial que el propietario se satisface a sí mismo, nos llevan a considerar que una medición adecuada de la capacidad de pago debería incluir la valoración de mercado de esta clase de rendimientos, independientemente de cuál sea el tratamiento impositivoa efectos de su gravamen que decida establecer el legislador. Sin embargo, los trabajos que analizan la desigualdad de la renta empleando fuentes tributarias, incluidos aquellos que analizan la progresividad y los efectos redistributivos de los impuestos sobre la renta personal, no suelen tener en cuenta esta aproximación en la medición de la renta como indicador de la capacidad de pago. La importancia del gasto de las familias en vivienda debe hacernos reflexionar acerca de la trascendencia que los ingresos asociados a la propiedad de viviendas pueden tener a la hora de estudiar la distribución de la renta y los cambios inducidos sobre ésta por el IRPF.

Los resultados obtenidos en este trabajo ponen de manifiesto que la medición de la renta antes de impuestos, incluyendo una valoración de mercado de estos rendimientos derivados de la utilización potencial de viviendas por sus propietarios, modifica de forma importante la desigualdad de la renta antes de la aplicación del IRPF. Hemos comprobado, no obstante, que la dirección de este cambio depende del criterio de estimación que se emplee para calcular el rendimiento de mercado. Si aceptamos como estimación más ajustada, dada la heterogeneidad existente, la realizada bajo el supuesto de que todas las viviendas de las que dispone el declarante están ubicadas en la Comunidad Autónoma donde éste tiene su residencia habitual⁹, hemos visto que la desigualdad de la renta antes impuestos se incrementa de forma notable.

Este resultado afecta, como no podía ser de otra forma, a la medición que se realice del potencial redistributivo y de la progresividad del impuesto. Incluso, si aceptamos, como se ha hecho en el escenario 2, que el aumento en el importe de los rendimientos imputados a valor de mercado no tiene consecuencias sobre la cuota impositiva satisfecha, vemos, como era de esperar, que la desigualdad de la renta neta también se ve modificada y, consecuentemente, el potencial redistributivo del impuesto. En este caso, comprobamos que el efecto redistributivo alcanzado por el IRPF en el periodo estudiado es bastante más reducido que el ofrecido por el análisis convencional recogido en el escenario 1. En cambio, la incidencia de esta medición de la capacidad de pago sobre la progresividad del IRPF no es tan inmediata. La fuerte reducción que hemos obtenido al comparar el escenario 1 con el 2 viene afectada, en buena medida, por el *reranking* que introduce la elevación de rentas por la inclusión de los rendimientos al valor de mercado, únicamente para aquellos declarantes que poseen viviendas no arrendadas. Por último, vemos que la posibilidad de aumentar el gravamen de estos rendimientos constituye una opción para incrementar significativamente la capacidad redistributiva del impuesto, si bien ésta descansa en exclusiva, ante la reducción de la progresividad, en el aumento de la recaudación.

En relación con la descomposición de la desigualdad por fuentes de renta, y el efecto que la estructura del impuesto tiene sobre la misma, podemos concluir que los resultados alcanzados en nuestro trabajo de 2006 experimentan cambios sustanciales, como

⁹ Esto evidentemente se cumple para el caso en el que la residencia se tiene en la única vivienda que se posee.

consecuencia del mayor peso relativo que ahora pasan a tener las rentas del capital. La consideración en el escenario 2 de la exención que limita el gravamen de los rendimientos de mercado a la cuantía fijada por la imputación sobre el valor catastral incorpora una considerable regresividad, con su inmediato reflejo en una redistribución negativa. La alternativa de gravar plenamente los rendimientos imputados a valor de mercado, donde esta reducción desaparece, permite aumentar la capacidad redistributiva a través de la mayor recaudación recogida en el cómputo de la cuota íntegra. En este sentido, puede defenderse desde los principios tradicionales de la teoría de la imposición esta alternativa frente a propuestas que, con escaso fundamento técnico y dudosa aplicabilidad, recomiendan la introducción de gravámenes específicos sobre el concepto inconcreto de “vivienda vacía”.

En definitiva, creemos que a la vista de los resultados obtenidos en este análisis, puede defenderse la idea de que una adecuada medición de la desigualdad de la renta, así como de la progresividad y el efecto redistributivo del IRPF, requiere incorporar una definición de la renta antes de impuestos más cercana al concepto de renta económica, especialmente en lo que se refiere a los rendimientos a imputar por las viviendas no arrendadas.

Referencias

- Ayala, L., J. Onrubia y M. C. Rodado (2006), “El tratamiento de las fuentes de renta en el IRPF y su influencia en la desigualdad y la redistribución”, *Papeles de Trabajo*, 25/06. Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- Dirección General del Catastro (2006), *Estadísticas Catastrales 1990-2004*, Madrid: Ministerio de Economía y Hacienda. Web: <http://www.catastro.minhac.es/>
- Fei, J., G. Ranis y S. Kuo (1978), “Growth and the family distribution of income by factor components”, *Quarterly Journal of Economics*, 92 : 17-53.
- Fuentes Quintana, E. (1973). « Introducción », en F. Neumark, *Principios de la Imposición*, traducción al castellano de *Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steurpolitik*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- Haig, R. M. (1921), *The Federal Income Tax*, New York: Columbia University Press.
- Kakwani, N. (1977), “Measurement of tax progressivity: An international comparison”, *Economic Journal*, 87: 71-80.
- López García, M. A. (2001). *Política impositiva, precios y stock de vivienda*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.

- Onrubia, J., D. Romero y J. F. Sanz (2004). “Compensación de incentivos a la adquisición de vivienda en la reforma del IRPF de 1999”, *Revista de Economía Aplicada*, 35: 105-124.
- Pfähler, W. (1990), “Redistributive effect of income taxation: decomposing tax base and tax rates effects”, *Bulletin of Economics Research*, 42: 121-129
- Reynolds, M. y E. Smolensky (1977), *Public expenditures, taxes, and the distribution of income*, New York: Academic Press.
- Rietveld, P. (1990), “Multidimensional inequality comparisons. On Aggravation and mitigation of inequalities”, *Economics Letters*, 32: 187-192.
- Rosen, H. S. (2005). *Public Finance*. New York : R. Irwin/McGraw-Hill.
- Shorrocks, A. F. (1982), “Inequality decomposition by factor components”, *Econometrica*, 50 (1): 193-212.
- Simons, H. C. (1938), *Personal Income Taxation*, Chicago, IL: University of Chicago Press.
- Sunley, E. M. (1977), “Summary of Conference Discussion”, en J. A. Pechman (ed.), *Comprehensive Income Taxation*, Washington, DC: Brookings Institution.
- von Schanz, G. (1896). “Der Einkommensbegriff un die Einkommensteurgesetze», *Finanzarchiv*, 13 : 1-87.

TABLAS

Tabla 1
Relación entre Valor de Mercado y Valor Catastral de la Vivienda Residencial

CC.AA.	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Andalucía	2.6458	2.6581	2.5726	2.5944	2.3746	2.1938	2.2395
Aragón	3.9076	3.7370	3.5524	3.5568	3.3560	2.4150	2.5664
Asturias	2.2173	2.1863	1.9474	1.9810	1.9153	1.7274	1.7633
Baleares	2.5388	2.5719	2.6115	2.5311	2.2811	2.2134	2.5443
Canarias	3.6186	3.6055	3.4298	3.3951	3.2890	2.5913	2.8877
Cantabria	5.5805	5.3362	5.1395	5.2458	4.7417	3.9862	4.0144
Castilla y León	6.8082	6.5431	6.2613	5.7648	4.5866	4.2132	4.2453
Castilla la Mancha	2.5917	2.5288	2.5281	2.5752	2.4710	2.3488	2.2392
Cataluña	6.2038	5.9285	5.6549	5.1793	4.6748	4.6817	4.9423
Extremadura	2.8893	2.7977	2.5744	2.6491	2.6215	2.2575	2.3097
Galicia	2.0376	2.0457	2.0573	2.1556	2.0864	1.9577	1.9211
Madrid	7.8307	7.7713	7.1916	7.3125	6.8395	6.0751	5.9143
Murcia	3.3951	3.3311	3.1846	3.1987	2.4746	2.1280	2.2337
La Rioja	4.2013	4.0757	4.0843	4.1827	3.6776	2.6112	2.6289
Comunidad Valenciana	2.6786	2.6877	2.6559	2.6497	2.4763	2.4443	2.4096
Ceuta y Melilla	2.3992	2.4288	2.4609	2.5337	2.4393	2.3725	1.8190
España (Territorio Común)	3.1084	3.1653	3.0826	3.4163	3.1154	2.8590	2.9031

Fuente: D. G. del Catastro, Estadística Registral Inmobiliaria, Ministerio de Vivienda y elaboración propia.

Tabla 2
Coefficientes de imputación efectivos aplicables al Valor Catastral (Ley 18/1991)

CC.AA.	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Andalucía	2.00	2.00	2.00	1.89	1.78	1.59	1.53
Aragón	2.00	2.00	2.00	1.93	1.86	1.33	1.31
Asturias	2.00	2.00	2.00	1.88	1.48	1.24	1.22
Baleares	2.00	2.00	2.00	1.80	1.62	1.28	1.24
Canarias	2.00	2.00	2.00	1.81	1.57	1.49	1.45
Cantabria	2.00	2.00	2.00	1.83	1.70	1.25	1.25
Castilla y León	2.00	2.00	2.00	1.77	1.40	1.31	1.27
Castilla-La Mancha	2.00	2.00	2.00	1.96	1.69	1.50	1.48
Cataluña	2.00	2.00	2.00	1.93	1.82	1.74	1.67
Extremadura	2.00	2.00	2.00	1.75	1.43	1.39	1.36
Galicia	2.00	2.00	2.00	1.87	1.77	1.57	1.50
Madrid	2.00	2.00	2.00	1.95	1.90	1.80	1.73
Murcia	2.00	2.00	2.00	1.89	1.85	1.65	1.65
La Rioja	2.00	2.00	2.00	1.98	1.90	1.41	1.39
Comunidad Valenciana	2.00	2.00	2.00	1.89	1.66	1.60	1.41
Ceuta y Melilla	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.51
España (Territorio Común)	2.00	2.00	2.00	1.89	1.73	1.59	1.52

Fuente: D. G. del Catastro y elaboración propia.

Tabla 3
Tasa de Rentabilidad Bruta Anual de los Alquileres (ω_j) (en porcentaje)

CC.AA.	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Andalucía	5.63	5.69	5.69	5.60	5.94	6.19	5.96
Aragón	5.96	6.17	6.42	6.61	7.03	7.51	7.01
Asturias	4.38	4.42	4.35	4.35	4.32	4.52	4.33
Baleares	6.27	6.30	6.19	6.16	6.37	6.36	5.48
Canarias	6.40	6.74	6.55	6.42	6.59	6.59	6.13
Cantabria	4.59	4.70	4.75	4.74	4.80	5.16	5.21
Castilla y León	3.77	3.88	3.95	3.96	4.24	4.34	4.31
Castilla-La Mancha	6.53	6.82	6.83	6.57	6.74	7.01	7.21
Cataluña	5.02	5.24	5.17	5.34	5.65	5.92	5.64
Extremadura	5.48	5.55	5.68	5.69	5.72	6.12	5.88
Galicia	4.24	4.32	4.29	4.15	4.34	4.52	4.49
Madrid	5.38	5.60	5.58	5.56	6.16	6.52	6.62
Murcia	5.53	5.77	5.94	5.91	6.05	6.10	5.99
Navarra	6.88	7.77	7.92	7.82	8.08	7.82	7.97
País Vasco	4.36	4.36	4.34	4.36	4.29	4.52	4.33
La Rioja	4.16	4.59	4.63	4.71	5.35	5.38	5.31
Comunidad Valenciana	6.78	6.78	6.78	6.90	7.09	7.21	6.83
Ceuta y Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
España	5.53	5.68	5.67	5.68	6.08	6.36	6.15

Fuente: Ministerio de Vivienda, Estadísticas IPC del INE y elaboración propia.

Tabla 4
Imputación de Rendimientos de las Viviendas no Arrendadas
(valor medio en euros para declarantes propietarios)

Año	Núm. Declarantes *	$X_i^{VP(VC)}$	$X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$	$X_{i,j}^{VP(VM)}$
1992	176.880	397,37	3.424,10	5.004,53
1993	186.660	428,11	3.857,50	5.445,43
1994	207.387	447,05	3.906,84	4.748,06
1995	212.786	392,64	4.031,25	4.811,92
1996	201.248	390,02	4.270,37	4.999,69
1997	213.808	390,10	4.461,33	5.270,02
1998	219.733	397,44	4.668,38	5.578,50

$X_i^{VP(VC)}$: Imputación de acuerdo en función del valor catastral (Ley 18/1991)

$X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$: Estimación con datos para el total nacional.

$X_{i,j}^{VP(VM)}$: Estimación de acuerdo con la Comunidad Autónoma de residencia del declarante.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5
Imputación de Rendimientos de las Viviendas no Arrendadas y Renta Antes de Impuestos (valor medio en euros total declarantes)

Año	Núm. Declarantes*	$X_i^{VP(VC)}$ (a)	$X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$ (b)	$X_{i,j}^{VP(VM)}$ (c)	$X_{(a)}$	$X_{(b)}$	$X_{(c)}$
1992	276.446	254,25	2.193,20	3.205,73	13.790,52	15.679,25	16.685,36
1993	285.943	279,47	2.520,79	3.558,72	14.026,07	16.212,62	17.244,62
1994	312.711	296,48	2.590,99	3.148,87	14.219,53	16.512,90	17.071,06
1995	324.820	257,22	2.640,84	3.152,25	14.623,56	17.006,09	17.517,47
1996	310.381	252,89	2.768,88	3.241,76	15.247,08	17.762,11	18.234,86
1997	308.287	270,55	3.094,11	3.654,97	15.859,81	18.682,21	19.243,02
1998	308.141	283,41	3.328,99	3.977,99	16.829,43	19.873,99	20.522,86

$X_i^{VP(VC)}$: Imputación de acuerdo en función del valor catastral (Ley 18/1991)

$X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$: Estimación con datos para el total nacional.

$X_{i,j}^{VP(VM)}$: Estimación de acuerdo con la Comunidad Autónoma de residencia del declarante.

* Al computar valores de mercado aumenta ligeramente el número de declarantes (± 2 por 1000) al aparecer más observaciones con rentas positivas.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 6. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1992

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,385526	0,380669	0,380669	0,393775	0,393775
G_Y	0,342920	0,346027	0,336193	0,364965	0,345309
Π^{RS}	0,042606	0,034642	0,044477	0,028809	0,048466
Π^K	0,273935	0,261686	0,247864	0,235774	0,246051
a	0,1365	0,1199	0,1540	0,1126	0,1663

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 7. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1993

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,391417	0,385737	0,385737	0,399917	0,399917
G_Y	0,348398	0,350886	0,339673	0,371021	0,349550
Π^{RS}	0,043019	0,034852	0,046064	0,028896	0,050367
Π^K	0,271286	0,262492	0,247692	0,235520	0,246872
a	0,1388	0,1198	0,1588	0,1126	0,1713

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 8. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1994

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,378303	0,379119	0,379119	0,392800	0,392800
G_Y	0,335447	0,345376	0,332589	0,363698	0,342947
Π^{RS}	0,042856	0,033744	0,046530	0,029102	0,049853
Π^K	0,267648	0,252530	0,243158	0,228367	0,245682
a	0,1400	0,1206	0,1626	0,1166	0,1705

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 9. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1995

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,381012	0,377107	0,377107	0,386693	0,386693
G_Y	0,340111	0,344156	0,333152	0,357038	0,340103
Π^{RS}	0,040901	0,032951	0,043955	0,029655	0,046590
Π^K	0,251385	0,242781	0,228416	0,227133	0,230720
a	0,1425	0,1226	0,1640	0,1190	0,1705

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 10. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1996

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,385538	0,381096	0,381096	0,390220	0,390220
G_Y	0,343864	0,348417	0,337257	0,360391	0,343910
Π^{RS}	0,041674	0,032680	0,043840	0,029830	0,046310
Π^K	0,277139	0,261815	0,2436863	0,2471916	0,245587
a	0,1327	0,1139	0,1545	0,1110	0,1606

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 11. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1997

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,386834	0,380300	0,380300	0,389563	0,389563
G_Y	0,344811	0,347587	0,336231	0,359921	0,342939
Π^{RS}	0,042022	0,032713	0,044069	0,029641	0,046624
Π^K	0,278472	0,264492	0,241723	0,248910	0,243133
a	0,1331	0,1129	0,1562	0,1097	0,1628

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 12. Desigualdad, Redistribución y Progresividad. Año 1998

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
G_X	0,391368	0,382735	0,382735	0,392209	0,392209
G_Y	0,348547	0,349216	0,338191	0,361989	0,344960
Π^{RS}	0,042821	0,033519	0,044544	0,030220	0,047249
Π^K	0,280154	0,268276	0,240538	0,252008	0,241700
a	0,1346	0,1139	0,1583	0,1103	0,1655

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 13. Aportación de las rentas de la fuente capital a la desigualdad de la renta antes y después del IRPF, y a su efecto redistributivo

		Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
		Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
I_{X_K}	1992	0,045906	0,093849	0,093849	0,131733	0,131733
	1993	0,044783	0,099473	0,099473	0,138249	0,138249
	1994	0,042795	0,104371	0,104371	0,132700	0,132700
	1995	0,042485	0,101260	0,101260	0,122451	0,122451
	1996	0,042038	0,101466	0,101466	0,120930	0,120930
	1997	0,040565	0,101896	0,101896	0,122823	0,122823
	1998	0,049388	0,108461	0,108461	0,130431	0,130431
	I_{Y_K}	1992	0,042044	0,101509	0,083757	0,145547
1993		0,042073	0,108878	0,088536	0,153667	0,120509
1994		0,041111	0,115500	0,092736	0,148642	0,116251
1995		0,042628	0,113287	0,091650	0,137779	0,108999
1996		0,042267	0,113785	0,093026	0,136024	0,108881
1997		0,041928	0,115318	0,093935	0,139185	0,110985
1998		0,050917	0,121805	0,100700	0,146904	0,118556
Π_K^{RE}		1992	0,003862	-0,007660	0,010092	-0,013813
	1993	0,002710	-0,009405	0,010937	-0,015418	0,017740
	1994	0,001684	-0,011130	0,011635	-0,015942	0,016450
	1995	-0,000144	-0,012027	0,009609	-0,015328	0,013452
	1996	-0,000229	-0,012319	0,008440	-0,015094	0,012049
	1997	-0,001363	-0,013423	0,007961	-0,016362	0,011838
	1998	-0,001529	-0,013344	0,007761	-0,016473	0,011875

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 14. Efectos sobre la progresividad y la redistribución del tratamiento diferenciado de la fuente capital en el IRPF de la Ley 18/1991

	Años	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos nacionales)		Imputación renta vivienda a valor de mercado (datos por CC.AA.)	
		Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF valor de mercado
$-\frac{\sigma_1}{a} \cdot \frac{\rho_K}{\beta} \cdot \Pi_{r_K}^K$	1992	0,003594	-0,004597	-0,000110	-0,33629	-0,000231
	1993	0,004513	-0,005599	0,000135	-0,036043	0,000097
	1994	0,003172	-0,015584	-0,000639	-0,042430	-0,000639
	1995	0,003645	-0,008757	0,000518	-0,026236	0,000740
	1996	0,004593	-0,008172	0,001247	-0,025695	0,001448
	1997	0,005290	-0,005409	0,001691	-0,024000	0,001811
	1998	0,005699	-0,001757	0,002206	-0,021163	0,002248
$\frac{\sigma_1}{a} \cdot \Pi_{s_1}^K$	1992	0,228045	0,221983	0,209367	0,219192	0,208269
	1993	0,240086	0,238919	0,220612	0,236012	0,218609
	1994	0,228068	0,227290	0,210362	0,224342	0,210362
	1995	0,227168	0,227284	0,207065	0,225649	0,207868
	1996	0,232607	0,225801	0,205796	0,224565	0,206973
	1997	0,234419	0,227432	0,204921	0,226059	0,205658
	1998	0,229838	0,222772	0,200265	0,221261	0,201020
$\frac{-a}{1-a} \cdot \Pi_{r_K}^{RS}$	1992	0,000475	-0,000491	0,000000	-0,003469	-0,000023
	1993	0,000608	-0,000635	0,000000	-0,003796	-0,000023
	1994	0,000421	-0,001787	-0,000106	-0,004648	0,000000
	1995	0,000512	-0,001031	0,000095	-0,002987	0,000149
	1996	0,000558	0,000829	0,000197	-0,002533	0,000248
	1997	0,000648	-0,000539	0,000270	-0,002333	0,000314
	1998	0,000719	-0,000148	0,000362	-0,002054	0,000400
$\frac{\beta-a}{1-a} \cdot \Pi_{s_1}^{RS}$	1992	0,037387	0,031345	0,039380	0,028844	0,042843
	1993	0,040028	0,033654	0,039380	0,030998	0,042843
	1994	0,038478	0,032291	0,042148	0,030692	0,044750
	1995	0,038969	0,032763	0,041762	0,031450	0,043883
	1996	0,037180	0,030324	0,039089	0,029279	0,041120
	1997	0,037557	0,030231	0,039390	0,029065	0,041492
	1998	0,037274	0,029882	0,039081	0,028624	0,041318
Π_{Base}^{RS}	1992	0,000433	-0,0003563	0,0001768	-0,0031458	0,0004981
	1993	0,000374	-0,0006132	0,0001768	-0,003558	0,0004981
	1994	0,000058	-0,0017645	-0,0000653	-0,0044205	0,0003642
	1995	0,000253	-0,0009571	0,0002053	-0,002773	0,0004832
	1996	0,000313	-0,0007666	0,0002918	-0,0023459	0,0005448
	1997	0,000411	-0,0004857	0,0003538	-0,0021448	0,0006211
	1998	0,000620	-0,0000256	0,0005476	-0,0017919	0,0008301
Π_{Cuota}^{RS}	1992	0,042887	0,0359968	0,0449476	0,0330705	0,0485808
	1993	0,043347	0,0363518	0,0449476	0,0334576	0,0485808
	1994	0,043512	0,0363812	0,0472756	0,0345664	0,0501424
	1995	0,041531	0,0348673	0,0446065	0,0334465	0,0469324
	1996	0,042104	0,0344337	0,044243	0,0332057	0,0464425
	1997	0,042328	0,0341649	0,0443805	0,0328023	0,0466511
	1998	0,042938	0,0345248	0,0446871	0,0330474	0,0470936

Fuente: Elaboración propia.

ANEXO I

Tabla A. 1.

Asignación por fuentes de renta de los elementos de la estructura del IRPF (Ley 18/1991)

x_T	x_{T,S_1}	Rentas del “trabajo personal” (Computadas para obtener la cuota íntegra $S_1(\cdot)$)	+ Ingresos íntegros del trabajo personal + Retribuciones en especie del trabajo personal + Contribuciones imputadas de promotores de planes de pensiones + Cociente anualizado rendimientos irregulares de planes de pensiones (prestación en forma de capital) + Rendimientos de cesión de derechos de imagen
	x_{T,S_2}	Rentas del “trabajo personal” (Computadas para obtener la cuota íntegra $S_2(\cdot)$)	+ Resto de la anualización de rendimientos irregulares de planes de pensiones (prestación en forma de capital)
r_T		Reducciones asignadas a la fuente “trabajo personal”	– Gastos deducibles de los ingresos del trabajo personal – Reducción por aportación a planes de pensiones y asimilados
x_K	x_{K,S_1}	Rentas del “capital” (Computadas para obtener la cuota íntegra $S_1(\cdot)$)	+ Ingresos íntegros viviendas habitual y no arrendadas + Rendimiento neto capital inmobiliario (viviendas arrendadas) + Rendimientos capital mobiliario sujetos y no sujetos a retención – Gastos deducibles del capital mobiliario + Imputación bases imponibles positivas de transparencia fiscal + Imputación rentas positivas de transparencia fiscal internacional + Incrementos de patrimonio netos regulares + Cociente anualizado rendimientos irregulares del capital
	x_{K,S_2}	Rentas del “capital” (Computadas para obtener la cuota íntegra $S_2(\cdot)$)	+ Incrementos de patrimonio netos irregulares + Resto de la anualización de rendimientos irregulares del capital
r_K		Reducciones asignadas a la fuente “capital”	– Gastos deducibles de los ingresos de las viviendas no arrendadas (Cuotas IBI e intereses de financiación de la vivienda habitual) – Reducción legal capital mobiliario
x_E		Rentas “empresariales y profesionales” (Computadas para obtener la cuota íntegra $S_1(\cdot)$)	+ Rendimientos de actividades profesionales + Rendimientos de actividades empresariales – Rendimientos netos irregulares negativos de actividades empresariales y profesionales
r_E		Reducciones asignadas a las “actividades económicas”	– Reducciones del rendimiento neto de actividades económicas por incentivos fiscales al mecenazgo
r		Reducciones genéricas	– Reducciones por pensiones compensatorias al cónyuge y anualidades por alimentos satisfechas
$s_1(\cdot)$		Cuota íntegra “regular” (aplicación de la tarifa general)	+ Cuota regular (estatal + autonómica a partir de 1997)
$s_2(\cdot)$		Cuota íntegra “irregular” (aplicación gravamen especial)	+ Cuota irregular (estatal + autonómica a partir de 1997)
d_T		Deducciones de la cuota fuente “trabajo personal”	– Por rendimientos del trabajo personal dependiente – Por impuestos de rentas de cesión de derechos de imagen
d_K		Deducciones de la cuota fuente “capital”	– Por primas de seguros de vida, muerte o invalidez – Por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y otras – Por depósitos en cuentas ahorro-vivienda – Por inversiones o gastos en bienes de interés cultural – Por cuotas del Impuestos Municipal Incremento Valor Terrenos – Por dividendos percibidos (doble imposición de dividendos)
d_E		Deducciones de la cuota fuente “actividades económicas”	– Ajustes de la cuota íntegra por plusvalías empresariales – Incentivos a la inversión empresarial y creación de empleo – Incentivos especiales por inversiones en Canarias
d		Deducciones de la cuota genéricas	– Por descendientes solteros y por custodia hijos menores 3 años – Por ascendientes – Por sujetos pasivos de más de 65 años – Por minusvalía – Por gastos de enfermedad – Por arrendamiento de la vivienda habitual – Por donativos – Por rendimientos obtenidos en Ceuta y Melilla – Deducciones autonómicas (en 1998, sin especificación del concepto) – Deducción por doble imposición internacional

Fuente: Ayala, Onrubia y Rodado (2006).

Tabla A.2.

Modificaciones en las variables afectadas en los Escenarios 2 y 3.

	Imputación renta vivienda s/ IRPF	Imputación renta vivienda a valor de mercado	
	Gravamen IRPF Ley 18/1991	Gravamen IRPF Ley 18/1991 (*)	Gravamen IRPF valor de mercado (*)
x_K	+ Ingresos íntegros viviendas habitual y no arrendadas: $X_i^{VP(VC)}$ + Rendimiento neto capital inmobiliario (viviendas arrendadas) + Rendimientos capital mobiliario sujetos y no sujetos a retención – Gastos deducibles del capital mobiliario + Imputación bases imponibles positivas de transparencia fiscal + Imputación rentas positivas de transparencia fiscal internacional + Incrementos de patrimonio netos regulares + Cociente anualizado rendimientos irregulares del capital	+ Ingresos viviendas habitual y no arrendadas: $X_{i,j}^{VP(VM)} = VM_{i,j} \cdot \omega_j$ $VM_{i,j} = \frac{\overline{VM}_j}{\overline{VC}_j} \cdot \frac{X_{i,j}^{VP(VC)}}{v_j \cdot 0,02 + (1 - v_j) \cdot 0,011}$ + Resto idem.	+ Ingresos viviendas habitual y no arrendadas= $X_{i,j}^{VP(VM)} = VM_{i,j} \cdot \omega_j$ $VM_{i,j} = \frac{\overline{VM}_j}{\overline{VC}_j} \cdot \frac{X_{i,j}^{VP(VC)}}{v_j \cdot 0,02 + (1 - v_j) \cdot 0,011}$ + Resto idem.
r_K	– Gastos deducibles de los ingresos de las viviendas no arrendadas (Cuotas IBI e intereses de financiación de la vivienda habitual) – Reducción legal capital mobiliario	– Gastos deducibles de los ingresos de las viviendas no arrendadas (Cuotas IBI e intereses de financiación de la vivienda habitual) – Reducción legal capital mobiliario – Reducción adicional (exención)*: $r = X_{i,j}^{VP(VM)} - X_i^{VP(VC)}$	– Gastos deducibles de los ingresos de las viviendas no arrendadas (Cuotas IBI e intereses de financiación de la vivienda habitual) – Reducción legal capital mobiliario
$s_1(\cdot)$	+ Cuota regular (estatal + autonómica a partir de 1997)	+ Cuota regular (estatal + autonómica a partir de 1997)	+ Nueva Cuota Integra Regular (estatal + autonómica a partir de 1997)

* Igual para la alternativa $X_{i,\Sigma j}^{VP(VM)}$

Fuente: Elaboración propia.