

MERCHE RODENAS / ALBACETE

Con una larga trayectoria vinculada al ámbito tributario y económico, Agustín Fernández Pérez (A Coruña, 1971) es diplomado en Ciencias Empresariales y licenciado en Ciencias Económicas. Sus inicios profesionales fueron en el ámbito de la auditoría de cuentas antes de especializarse en asesoramiento fiscal y tributario. Actualmente dirige una firma profesional dedicada a servicios de asesoramiento fiscal, auditorías e informes económico-financieros. Además, es secretario del Colegio de Economistas de A Coruña y desde 2020 es el presidente del Registro de Economistas y Asesores Fiscales (REAF), el órgano especializado en materia tributaria del Consejo General de Economistas.

El pasado viernes formó parte de la Jornada sobre Vivienda organizada por el Colegio de Economistas de Albacete. Precisamente la vivienda es

una de las principales preocupaciones de la sociedad ¿Cómo se encuentra en la actualidad desde su punto de vista?

Creo que ya no es sólo mi punto de vista, sino que al final es un debate diario, es una situación que está todos los días en todos los ámbitos, prensa, económico, empresarial o ciudadano. La dificultad que tiene la gente para acceder a una vivienda, bien sea en régimen de propiedad o en régimen de alquiler, deriva de un problema habitacional. Mi participación radicó en ver si las medidas fiscales que están en vigor relacionadas con la vivienda son adecuadas, si favorecen o entorpecen a lo que es ese camino de confluencia de la oferta y de la demanda, y de quién pueda acceder a ella.

A nivel fiscal, con las medidas que están en vigor en la actualidad. ¿Cómo se debe considerar la compra de una vivienda?

Siempre utilizo una expresión y es que la parte tributaria o la parte impositiva nunca debe de ser la prime-

ra a considerar. Si por ejemplo, vas a tomar decisiones empresariales el primer criterio no debe de ser nunca el fiscal, sino uno más a considerar, y lógicamente con su peso y con su trascendencia. A partir de ahí, un economista, sin entrar a valorar la última ley de vivienda y las medidas tributarias vinculadas, el rendimiento neto de capital inmobiliario venía con una reducción general del 60%, pues ahora también tenemos del 90% que van vinculadas a nuevos contratos, rebajas de importe de la renta o del 70% a quien sea arrendatario, entidades de carácter social o fundaciones, entre otras, y la general queda en un 50%. En este sentido, es una herramienta, pero lo que realmente le preocupa al propietario y al arrendador que va a poner esa vivienda en el mercado, es tener una seguridad de que el día que él quiera recuperar esa vivienda lo va a poder hacer, de que el día que haya una situación de impago él va a poder recuperar la vivienda con un procedimiento más o menos rápido y razonable. También hay que tener mucho

«La parte tributaria o impositiva nunca deber ser la primera a considerar»

«Tenemos que buscar que con IA o sin IA se respeten los derechos»

cuidado con los temas de situaciones de vulnerabilidad y de desprotección. Por eso, a la administración pública que le corresponda tendrá que poner los medios necesarios, entonces, yo creo que ese equilibrio de fuerzas es el que hay que tratar de buscar.

¿Cuáles son las ventajas fiscales en materia de vivienda más determinantes a la hora de adquirirla?

Quien decide invertir para obtener un rendimiento tiene que buscar una inversión que sea segura. De este modo, España tiene un sistema tributario complejo, cambiante y que se modifica con demasiada frecuencia. Por eso, cuando se invierte en una vivienda para poner en el mercado del alquiler lo que se quiere tener es una seguridad de que esa inversión va a tener una rentabilidad dentro de unos márgenes lógicos y razonables, pero si me empieza a limitar el precio, si me condiciona el número de inmuebles que tengo, pues a lo mejor la gente buscará otro canal de inversión y de rentabilidad,



ARTURO PÉREZ

lo cual dificulta la solución del problema del problema en sí de la falta de disponibilidad de vivienda.

Con lo que explica. ¿Cree que no es el momento óptimo para realizar inversión en la vivienda?

Digamos que ha cambiado el escenario de hace unos años cuando sí que el invertir en esa vivienda y alquilarla te daba una tranquilidad y una serenidad de inversión y de rentabilidad con unos ingresos más o menos fijos y recurrentes.

¿Ahora mismo existen ayudas fiscales para los jóvenes a la hora de comprar una vivienda?

En este caso principalmente corresponde a las comunidades autónomas en su capacidad normativa que permite el establecimiento de deducciones y bonificaciones en esa materia. Ahí la verdad es que hay comunidades autónomas, y en concreto Castilla-La Mancha, que tienen bastantes deducciones y bastantes incentivos. Yo diría que son muy limitadas, es decir, muy condiciona-

«El Verifactu evita el fraude fiscal, para no alterar registros»

«La dificultad para acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler deriva de un problema habitacional»

das a unos requisitos concretos; entonces nos encontramos con que no todo el mundo puede acceder a esas ayudas. Por ejemplo, en Castilla-La Mancha hay deducciones vinculadas a la adquisición o vinculadas al arrendamiento en zonas con riesgo de despoblación, por lo que se está tratando de movilizar los recursos que existen.

¿Tiene Castilla-La Mancha menos obstáculos que otras regiones?

Creo que Castilla-La Mancha en normativa tributaria autonómica está en un nivel razonablemente intermedio al del conjunto de comunidades nacionales.

La economía verde o las deducciones en vehículos eléctricos son otro de los grandes temas ahora.

No cabe duda de que es una política tributaria de incentivo del vehículo eléctrico que está clara y es una apuesta decidida, que de hecho se ha prorrogado varias veces. En cuanto a la deducción de impuestos sobre la renta de las personas físicas es-

tá en la adquisición del vehículo eléctrico y en la instalación de puntos de recarga, ambas con un límite. Resulta muy curioso que la Dirección General de Tributos no ha admitido los vehículos eléctricos de kilómetro 0, pero no cabe duda de que hay una apuesta por todo lo vinculado a la eficiencia energética.

Yo creo que debe de ser el camino y permitir que las empresas, con el debido control de los organismos, a facilitar la inversión en energías renovables, porque los recursos fósiles como petróleo y gas son caros y están condicionados por la situación o por los conflictos.

Volviendo al principio de su labor, ¿a qué retos se enfrentan actualmente los asesores fiscales?

Los fiscales en el ejercicio profesional siempre decimos que tenemos un reto nuevo. Tenemos dos cuestiones fundamentales, aunque tenemos un sistema y normativa que cambia, pero es nuestro terreno de juego habitual, pero hemos detectado un cambio con los avances tecnológicos. En este momento está el famoso Verifactu, cuya entrada en vigor estaba prevista para el 1 de enero de 2026 y ahora en enero del 2027, entonces es un reto y una adaptación, con el objetivo lógico y correcto, que es tratar de prevenir y tratar de evitar el fraude fiscal para tratar de que no se alteren los registros de facturación. De esa manera, el *software* que utiliza un empresario tiene que estar preparado y cumplir con la ley de prevención del fraude y lógicamente los asesores tenemos que ayudar a las empresas a cumplir con ese objetivo. Pero es evidente que es un cambio a la hora de trabajar.

Por otro lado, está la facturación electrónica que se parece, pero no es lo mismo y va encaminado a tratar de mejorar, reducir y evitar la morosidad.

Verdaderamente existe un reto tecnológico para los asesores fiscales. A nivel profesional también tenemos la Inteligencia Artificial, que no es sólo las aplicaciones como Chat GPT y Claude, sino que la IA trata de mejorar y optimizar los procesos, por lo que ayuda a la forma de trabajar. Por tanto es otro reto, pero la IA la estamos utilizando en los despachos profesionales, pero lo que tenemos que buscar es que con IA o sin IA se respeten los derechos y garantías del contribuyente porque no hay que entrar en la vulneración, sino que sea una gran ayuda.

Se habla mucho de los impuestos en autónomos, ¿es cierto que la carga impositiva en este régimen es alta? El sistema fiscal español es un sistema exigente y con mucho control. Si nos colocamos a nivel de una sociedad mercantil o de un empresario con una estructura concreta pues no cabe duda de que tiene que destinar recursos a ese cumplimiento. Y es cierto, que la empresa española en general tiene mucha exigencia normativa, no solo en el ámbito tributario, también en el ámbito laboral o en el ámbito de seguridad y eso obviamente es carga administrativa, es tiempo y el tiempo se traduce en dinero y en

recursos a destinar. Si eso ahora lo colocas en esa figura de lo que coloquialmente llamamos autónomo, que realmente a nivel tributario es un empresario individual o un profesional, y luego sumo dos empleados, pues obviamente el esfuerzo es superior. A partir de ahí, pues obviamente habría que tratar de simplificar algunas cuestiones. En teoría, todo lo que tenemos ahora, como el Verifactu siendo una exigencia, yo creo que en algunos puntos puede mejorar estas cuestiones. Aunque también está el régimen de la franquicia del IVA.

¿Cómo funciona y qué supone?

Hay que ver a qué tipo de empresario, individual o profesional le puede interesar o no interesar aunque partimos de la base de que estamos hablando de suposiciones porque no hay proyecto, ni hay base sobre la que hablar. Si es cierto que hay una directiva europea que dice que se podrá aplicar este régimen que coloquialmente le estamos llamando de franquicia y que aquí se está hablando de un límite de 85.000 euros para no repercutir el IVA.

Hay que destacar que si un empresario entra en este régimen y deja de repercutir IVA hay que tener en cuenta que si no repercutes tampoco deduces el soportado. Entonces habrá que ver si un empresario individual o un profesional que tiene mucho IVA soportado, pues a lo mejor no le interesa dejar de repercutir porque pierde el derecho a recuperar ese IVA soportado que se convierte en un coste. También hay que ver con quién trabaja, a quién le vende ese empresario individual. Porque si le estás vendiendo a otros, vamos a decir, a otros intervinientes en el mercado que están en el régimen general, esos intervinientes van a querer que la factura que tú les emites vaya con IVA porque ellos lo van a recuperar. Es una cuestión que hay que manejar con mucho cuidado y no estamos en condiciones de afirmar que para todo empresario o profesional el régimen de franquicia de IVA vaya a ser beneficioso. Habrá que verlo cuando salga la normativa, habrá que estudiarlo y habrá que ver cada casuística particular.

¿Cómo ve la evolución del sistema tributario español?

En los últimos siete años llevamos haciendo entre nuestros miembros (REAF) una encuesta de la situación y de la evolución del sistema tributario. Entonces, aquí podríamos sacar varias conclusiones muy claras que transmito en nombre del colectivo a través de este informe. Primero tenemos un sistema muy complejo, una situación en donde cada vez la función revisora inspectora de la administración tributaria es más exigente, es más dura; también en informe dice que en muchos casos hay una preponderancia del intento de recaudación, más que sobre el cumplimiento adecuado de la norma. Y como decía antes la inseguridad jurídica por cambios de criterio y por cambios de doctrina. Y todo esto lo que lleva es cada vez un coste superior para poder cumplir con todas las exigencias que marca la norma tributaria.

Agustín Fernández

ENTREVISTA | PRESIDENTE DEL REGISTRO DE ECONOMISTAS Y ASESORES FISCALES

«Cuando se invierte en una vivienda para poner en alquiler lo que se quiere tener es la seguridad de que va a tener una rentabilidad lógica»