logren reducir precios. Sin embargo, es vital transparentar que la simple matemática de llevar el IVA a cero no produce, por sí sola, las caídas prometidas.

Para dar soluciones reales debemos enfocarnos en dos pilares: ampliar el subsidio a la tasa de interés para aliviar los dividendos, y reponer el 100% del Crédito Especial a Empresas Constructoras (CEEC). Su progresiva eliminación obliga a subir los precios base, anulando cualquier esfuerzo transitorio por la vía del IVA. Necesitamos certezas urgentes para que el mercado vuelva a caminar.

JOSÉ TOMÁS SANTOLAYA MARTÍNEZ
Gerente general Inmobiliaria DEISA

¿Quién me devuelve el IVA?

Señor Director:

El anuncio del gobierno entrante de eliminar transitoriamente el IVA a la venta de viviendas, aunque bienintencionado, requiere urgente prudencia y celeridad en sus aclaraciones. Se ha instalado la falsa premisa de que los precios caerán entre 8% y 16%, paralizando las decisiones de compra e inyectando incertidumbre a un sector ya severamente golpeado.

El impacto real será muy limitado debido a la estructura de costos. Las inmobiliarias acumulan "IVA crédito" al construir. Al vender, reciben "IVA débito", recuperando así la inversión tributaria. En proyectos exitosos, el remanente a pagar al fisco fluctúa apenas entre 1% y 3%; ese sería el verdadero descuento potencial. Peor aún, con los actuales sobrecostos, muchos proyectos ni siquiera logran netear su alto IVA crédito. Si la venta queda exenta, el impuesto de construcción se vuelve un costo hundido, haciendo inviable bajar los precios.

Planteo este análisis con la humildad de quien opina con la escasa información que hoy está sobre la mesa. Evidentemente, podrían surgir fórmulas normativas inteligentes que, articuladas con este anuncio, sí