

Eliminación del IVA a la vivienda por un año: industria estima que reduciría hasta 10% los precios

Desde Colliers estiman que el efecto neto sería cerca de un 10%. Desde Inciti dicen que el ajuste promedio podría ubicarse en torno a 3% y 4%. Sin embargo, desde Ingevec enfatizaron que esta medida no necesariamente se reflejará en los precios finales.

PAULINA ORTEGA

A menos de una semana desde que asumió el presidente José Antonio Kast, su ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, anunció una serie de medidas económicas que constituyen el Proyecto de Ley de Reconstrucción Nacional. Entre estas, la suspensión del IVA en la compra de viviendas por 12 meses para poder facilitar su acceso.

Desde el Ministerio de Hacienda explicaron que “hoy hay 100 mil viviendas nuevas que no encuentran comprador, lo que convive con un déficit habitacional cuantitativo de 500 mil unidades. A nivel reglamentario se están tomando medidas estructurales para reducir el precio de la vivienda. Sin embargo, se requiere también la venta ágil de las unidades en stock”.

Desde distintos sectores del mercado aplaudieron la medida, y se declararon a la espera de conocer más detalles del proyecto.

Desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) apuntaron a que “se trata de una buena noticia, aunque aún desconocemos los detalles que seguramente estarán contenidos en el proyecto de ley que, según anunció el Presidente Kast, ingresará próximamente al Congreso. Cabe recordar que la incorporación del IVA a la vivienda en 2014 significó un aumento superior al 12% en el valor de venta, con un impacto directo en el bolsillo de los compradores”, dijo el presidente del gremio, Alfredo Echavarría.

El director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte estimó que “el principal beneficio de esta iniciativa es la reducción inmediata del precio de venta. Al eliminarse el gravamen, el costo de adquisición de una vivienda podría disminuir significativamente, permitiendo que sectores de clase media, que hoy se encuentran en el límite del financiamiento bancario puedan calificar para créditos hipotecarios. El efecto neto sería cerca de un 10%”, estimó.

Nicolás Herrera, CEO de Inciti, una plataforma de inteligencia inmobiliaria perteneciente a GPS Property, apunta a que “hablar de magnitudes exactas es complejo, ya que en la venta de viviendas el peso específico del IVA depende en parte de la estructura de costos del proyecto, particularmente del valor del terreno. Aun así, considerando que el traspaso a precios (pass-through) suele



ser parcial, es razonable pensar que el ajuste promedio podría ubicarse en un rango cercano al 3% a 4%”.

El gerente general de la constructora e inmobiliaria Ingevec, Rodrigo González, enfatizó en que “es importante tener presente que este tipo de medidas no necesariamente se refleja de manera directa ni completa en los precios finales que enfrentan los compradores”.

Diego de la Prida, business owner inmobiliario de Toctoc, apuntó a que “el beneficio debería reflejarse en precios finales más accesibles para los compradores. El traspaso no será necesariamente del 100% del IVA, porque hay presiones de costos y condiciones de mercado que influyen, pero en un entorno competitivo como el actual, una fracción relevante llegará al precio final. El sector tiene un interés directo en que ese beneficio sea visible para el comprador, porque de eso depende que se reactive la demanda. No se trata de quedarse con el margen, sino de activar las ventas”.

Los distintos actores mostraron su preocupación ante el posible ralentización de las ventas por la presentación de la medida. “Durante el período de debate legislativo podría verse afectado el dinamismo que el mercado había comenzado a mostrar en los últimos meses, tanto por el lado de la demanda como de las propias empresas del sector”, remarcó González.

Eso sí, de la CChC recalcaron que “es importante la celeridad en la tramitación del proyecto de ley para evitar posibles efectos de ralentización del mercado”, dijo Alfredo Echavarría.

“Si el proyecto de ley tiene una tramitación rápida, podría ayudar a reducir el precio de las viviendas nuevas —especialmente aquellas en entrega inmediata— y con ello contribuir a mejorar el volumen de ventas. Sin embargo, hay que tener cautela, si la tramitación se extiende más de lo esperado, podría generarse un efecto de espera o acumulación de demanda, lo que no sería una buena señal para la dinámica del mercado en el corto plazo”, declaró Herrera.

¿PODRÍA SUPLIR EL SUBSIDIO A LA TASA?

Desde el gobierno no han dado señales de que se pueda extender el subsidio a la tasa, una de las medidas impulsadas por el gobierno anterior, y que fue propuesta en primera instancia por la CChC y la Asociación de Banco e Instituciones Financiera (Abif). Esto, con el fin de poder reactivar el mercado inmobiliario, que estaba con un stock de viviendas listas para la entrega inmediata en niveles históricos.

La industria ha apuntado a la extensión de esta medida como una necesidad para poder terminar con la crisis del mercado.

“Es importante considerar la interacción con otras medidas de reactivación, como la ley de subsidio a la tasa actualmente vigente”, dijo Echavarría.

“Esta política ha demostrado ser una herramienta efectiva y de prácticamente nulo costo fiscal. Hoy ya hay más de 61.000 solicitudes a poco más de siete meses de su entrada en vigencia. Por lo mismo, y dado que su extensión es de fácil tramitación, estimamos conveniente prorrogar este beneficio para reforzar la reactivación del mercado”, añadió.

Inciti coincide: “Esta medida (suspensión del IVA) podría ayudar principalmente a un grupo específico de proyectos, particularmente aquellos con stock en entrega inmediata. Sin embargo, para una reactivación más amplia del mercado, el subsidio a la tasa hipotecaria ha demostrado ser una política efectiva, por lo que sería razonable evaluar su extensión, al menos para ciertos segmentos o grupos de hogares”.

El gerente general de Ingevec, que considera que no necesariamente la eliminación del IVA se reflejará en los precios, apunta a que uno de los principales obstáculos actualmente para poder comprar una vivienda radica en el alto nivel de pie que se exige para obtener un crédito hipotecario. “Resulta clave avanzar en herramientas que permitan reducir esa barrera, por ejemplo, facilitando mayores niveles de financiamiento por parte del sistema bancario”, declaró.

“Las políticas públicas debieran concentrarse más directamente en fortalecer instrumentos que apoyen la demanda. Medidas como los subsidios a la tasa, las garantías estatal”, añadió. ●