

Propuestas del gobierno respecto a viviendas significarían cerca de US\$750 millones menos de recaudación

En el Proyecto de Ley de Reconstrucción Nacional se propuso la eliminación del IVA a la venta de viviendas por un año, además de la exención de contribuciones para adultos mayores.

PAULINA ORTEGA

El fin de semana el ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, anunció desde la Región del Biobío una serie de medidas económicas, empaquetadas en el Proyecto de Ley de Reconstrucción Nacional. Dichas iniciativas, que serán ingresadas al Congreso en los próximos días, incluían varias que apuntaban a las viviendas, una de las principales preocupaciones de la población.

En concreto, el gobierno propuso la eliminación por 12 meses del IVA a la vivienda para poder facilitar el acceso. Al respecto, “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. Se eliminará por 12 meses el IVA a la venta de viviendas”, explica el Ministerio de Hacienda.

Desde la Cámara Chilena de la Construcción recordaron 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”.

De acuerdo a las estimaciones de Colliers, la recaudación fiscal por el IVA a la vivienda durante el 2025 fue cercana a los US\$600 millones. Esto, en un periodo en el que el mercado inmobiliario se mantenía en crisis, aún con niveles muy bajos de venta para el promedio histórico que acostumbra el país.

Por otro lado, el gobierno propondrá dentro del proyecto de ley la eliminación de contribuciones a la primera vivienda para adultos mayores.

Al respecto, la consultora inmobiliaria Transsa apunta a que en Chile “existen cerca de seis millones de viviendas. De ese total, más del 77% no paga contribuciones. La recaudación habitacional se sostiene, por tanto, en un universo acotado de aproximadamente 1,38 millones de propieda-

des, que en conjunto generan alrededor de \$245 mil millones anuales”. Unos US\$270 millones al valor del dólar de este martes.

Transsa estima que ese monto de reduciría en un 43%, hasta cerca de US\$154 millones de eliminar el pago de contribuciones a la primera vivienda. Es decir, US\$117 millones menos.

Respecto a los adultos mayores propietarios, “los datos muestran que cerca de un cuarto de las contribuciones habitacionales pagadas por personas naturales proviene de propietarios adultos mayores. Bajo la aplicación de la exención a la primera vivienda, más del 53% de las contribuciones que hoy paga este grupo dejaría de recaudarse”.

Esto es, US\$143 millones menos de recaudación por la exención de contribuciones a la primera vivienda de adultos mayores.

“El impacto no se limita al contribuyente individual. Las contribuciones alimentan el Fondo Común Municipal, mecanismo clave para la redistribución de recursos entre comunas. Una reducción de esta magnitud no afecta únicamente a los municipios con mayor recaudación, sino que reduce el tamaño total del fondo, con efectos directos sobre comunas con menor base tributaria propia. En este sentido, el efecto de la medida es sistémico y no local”, sostiene Transsa.

“La evidencia muestra que la eliminación de las contribuciones a la primera vivienda tendría un impacto fiscal elevado, concentrado en vivienda principal de valor medio, con efectos territoriales amplios y un componente social claro en el caso de los adultos mayores. Cualquier discusión sobre esta propuesta requiere, por tanto, considerar simultáneamente su alcance social y sus consecuencias estructurales sobre el financiamiento municipal”, añade el sondeo.

Con esto, las medidas propuestas relacionadas a las viviendas, tendrían un impacto en la recaudación de cerca de US\$750 millones. ●