



Eliminación IVA a ventas de vivienda

El sector inmobiliario en Chile enfrenta un desafío histórico: un alto stock de viviendas disponibles y un mercado que, pese a su tamaño, no logra dinamizarse. La introducción del IVA a la construcción en 2014, durante la reforma tributaria del segundo gobierno de Michelle Bachelet, buscaba aumentar la recaudación fiscal, pero sus efectos sobre precios, ventas y empleo han sido profundos y contradictorios. Se estima que el IVA elevó el precio de las viviendas en aproximadamente un 12%, y no en 19% que corresponde al impuesto nominal. Esto es bien técnico; el terreno no paga IVA. Entonces, se toma el valor de venta total, se sustrae el precio del terreno y a ese resultado restarle el crédito que se tiene de IVA por todos los materiales comprados para la construcción, y eso hace que se eleve el precio en un 12% y no en un 19%. Esto es muy importante tenerlo en cuenta, muchos piensan que el precio bajará un 19%, pero no, en el mejor de los casos disminuirá entre el 50% y el 75% de ese 12%. Eso es importante tenerlo muy claro. El stock de viviendas sin vender hoy alcanza cifras relevantes: unas 38.000 unidades listas y más de 100.000 en proceso de construcción, mientras las ventas anuales promedian entre 39.000(2024) y 45.000(2025) unidades, muy por debajo del promedio histórico de 60.000. Claramente hay un problema de venta. Aho-

ra, ¿por qué se aplicó este impuesto en 2016 en la reforma tributaria? Se decía que el sector inmobiliario era un sector muy grande, con una base tributaria relevante, entonces había que capturar ese impuesto. Se esperaba que por este cambio se recaudara entre us\$800 Mill. y us\$1.000 Mill.; en el primer periodo, del 2017 al 2019, se estima que se recaudó cerca de us\$800 Mill, luego cerca de us\$900 Mill., y entre 2022 y 2024 bajó a us\$400 Mill, menos de la mitad de lo esperado. Además de la recaudación, el IVA impactó la inversión y el empleo: alrededor de 200.000 puestos de trabajo del sector de la construcción se vieron afectados, dato que coincide con el informe de David Bravo el cual desde hace un buen tiempo viene advirtiendo la crisis del mercado del trabajo dando énfasis en el sector de la construcción. La combinación de aumento de precios, alza de tasas de interés y restricciones de crédito conformó “la tormenta perfecta”, frenando nuevos proyectos inmobiliarios y limitando la reactivación del sector. Desde la perspectiva de la demanda, la elasticidad precio-venta indica que una reducción del precio en 10% podría aumentar las ventas entre 8 y 12%. Por ello, la eliminación del IVA de manera transitoria, con vigencia de un año, se presenta como una palanca táctica para liberar el stock acumulado, sin alterar la configuración de viviendas ni la estructura del merca-

do a largo plazo. El efecto sobre la clase media es particularmente relevante. Los subsidios a la tasa de interés y la suspensión temporal del impuesto permiten que más familias accedan a créditos hipotecarios, reactivando el mercado de manera inmediata y directa sobre el empleo y la inversión. Líderes del sector, como el presidente de la Cámara de la Construcción y directivos de empresas inmobiliarias, reconocen que estas medidas podrían generar un efecto cercano al 10% en la venta de propiedades. En conclusión, esta experiencia evidencia que los cambios tributarios, si bien buscan objetivos fiscales, tienen un impacto profundo sobre precios, inversión y empleo. La eliminación del IVA de manera transitoria en la construcción se plantea como un instrumento necesario para corregir distorsiones acumuladas, liberar stock y estimular la actividad económica. Sin embargo, el desafío sigue siendo cómo equilibrar recaudación, mercado y bienestar de las familias, garantizando que las políticas sean efectivas sin frenar la inversión ni limitar el empleo.

Agustín Rendic,
ingeniero control gestión Unap,
Post. economía y finanzas Usach,
Observatorio Económico Tarapacá