

Eliminar el IVA a la vivienda: oportunidad real o impulso pasajero

Patricio Soto M.
Gerente de PSM Servicios
Generales
@psm.corretaje

La eventual eliminación del IVA en la compra de viviendas nuevas reabrió una discusión profunda sobre el acceso a la propiedad en Chile. Y es que no se trata sólo de un ajuste tributario, sino de una señal directa a un mercado que acumula más de dos años de contracción.

Desde 2016, el IVA del 19% se integró al precio de las viviendas, encareciendo el acceso en un escenario que hoy es aún más complejo, dadas las tasas hipotecarias que, aunque han cedido, siguen por sobre niveles pre pandemia; las mayores exigencias de financiamiento; y un stock elevado de unidades sin vender.

En dicho escenario, eliminar el IVA tendría un efecto inmediato y que tiene relación con reactivar decisiones postergadas. Un menor precio final, que puede traducirse en ahorros mensuales cercanos a los \$100.000 en algunos casos, mejora la elegibilidad crediticia y vuelve a poner a parte de la clase media dentro del mercado. Ese es el principal mérito de la medida.

Pero su alcance es limitado. Si se implementa con un horizonte acotado, como se está planteando,

el efecto se traducirá en que se adelantarán compras, pero difícilmente se sostendrá una recuperación. Más aún, en segmentos con menor holgura de oferta, parte del beneficio podría ser capturado por precios, diluyendo su impacto real en los compradores.

La pregunta de fondo es otra: ¿quién absorbe el ajuste y cuánto dura? Actualmente, muchas inmobiliarias operan con márgenes estrechos y presión financiera, lo que hace plausible que una fracción relevante del beneficio se utilice para destrabar ventas más que para reducir precios en su totalidad.

Por eso, pensar que la eliminación del IVA resolverá el problema de acceso es, con creces, ser optimista. El país enfrenta un déficit habitacional que supera las 650 mil viviendas y un freno estructural en la generación de nuevos proyectos, tensionados por costos de construcción que han subido más de 30% en los últimos años y por una permisología cada vez más compleja.

Eliminar el IVA es un alivio necesario en el corto plazo, pero insuficiente como política de vivienda. Sin una estrategia que aborde la oferta, el financiamiento y la certeza regulatoria, el efecto será transitorio. Y el problema de fondo, o sea, el acceso real a la vivienda, seguirá intacto.