

Exención del IVA y cambios al DFL 2: las apuestas del gobierno para reactivar la industria de la construcción

Como ya lo han señalado en reiteradas ocasiones, la crisis que atraviesa el sector de la construcción se ha instalado como una de las principales preocupaciones del Ejecutivo, al punto de quedar incorporada en el proyecto de ley de reactivación. En el documento, el gobierno advirtió que tanto el número de viviendas como la superficie autorizada para edificación han registrado una caída sostenida desde 2019, hasta alcanzar en 2025 su nivel más bajo desde 2008. Este deterioro, explicaron, ha tenido efectos significativos, entre ellos la pérdida de cerca de 180 mil empleos y la quiebra de múltiples empresas, en un contexto marcado por un déficit habitacional que ya supera las 800 mil viviendas.

A partir de este diagnóstico, la iniciativa contempla dos medidas orientadas a reactivar el sector, con foco en ajustes al IVA de la vivienda y al régimen del DFL 2. **POR LAURA GUZMÁN**

Cómo la eliminación de un impuesto busca reducir el precio de las viviendas

- La propuesta busca impactar directamente en el pie y en los dividendos mensuales.

Con el objetivo de reactivar el sector inmobiliario mediante la disminución del precio de las viviendas, el proyecto de ley introduce una exención temporal del IVA por 12 meses para la venta de ciertos inmuebles.

La medida se aplicará a viviendas que cuenten con recepción definitiva previa a la publicación de la ley, siempre que la compraventa se concrete dentro de su período de vigencia. Asimismo, también podrán acogerse aquellas operaciones cuya promesa de compraventa haya sido suscrita durante ese lapso. El proyecto también incorpora un efecto retroactivo, que permite la devolución del IVA en operaciones realizadas desde el ingreso de la iniciativa.

El doctor en planificación y economía urbana de la London School of Economics (LSE), Ignacio Aravena, explicó que, hoy, cuando una inmobiliaria desarrolla un proyecto, paga IVA en distintos componentes de la construcción -como materiales y mano de obra-, costos que finalmente se incorporan al valor total del proyecto y terminan siendo asumidos por el comprador en el precio final de la vivienda.

Precisamente ese componente es el que se elimina con la medida, lo que permitirá reducir el valor final de las propiedades, con impacto directo en el pie y en los dividendos mensuales.

Además, recalco que, en términos prácticos, el impacto de esta disposición se concentrará en viviendas nuevas, es decir, en inmuebles recién construidos que se venden por primera vez. Otro punto relevante del proyecto, y que busca justamente evitar que las inmobiliarias absorban el costo de esta exención, es que se mantiene la posibilidad de utilizar como crédito fiscal el IVA pagado durante la construcción.

En la práctica, Aravena explicó que



El proyecto incorpora un efecto retroactivo, permitiendo la devolución del IVA en operaciones realizadas desde el ingreso de la iniciativa, es decir, este miércoles.

esto otorga flexibilidad a las empresas para decidir cómo absorber ese costo, ya sea incorporándolo al valor del proyecto o trasladándolo a otras iniciativas en desarrollo.

Con todo, Aravena advirtió que la rebaja en el precio final no será uniforme, "ya que depende de factores como el valor del terreno, la estructura de costos del proyecto y la urgencia de la inmobiliaria por vender".

A modo de referencia, indicó que en una vivienda de UF 3.000, con un IVA hipotético de 10%, el valor neto podría reducirse hasta UF 2.700. El descuento efectivo dependerá de cuánto de ese beneficio sea traspasado al comprador.

El incentivo tributario que apunta a reactivar la inversión inmobiliaria

bajo el régimen general, es decir, se incorporan a la base del Impuesto Global Complementario.

La propuesta legislativa modifica este esquema. Ahora, las rentas de arriendo obtenidas desde la tercera vivienda en adelante estarán afectas a un impuesto único del 5%, tanto para personas naturales como para personas jurídicas.

Eso sí, el beneficio tendrá un alcance más acotado en términos de tamaño de las propiedades, ya que solo aplicará a viviendas de hasta 90 m², reduciendo el límite actual de 140 m². Para las dos primeras viviendas, en tanto, se mantienen intactos los beneficios vigentes.

El director del Centro de Estudios Inmobiliarios de la ESE Business School y vicerrector académico de la Universidad de los Andes, José Miguel Simian, explicó que hoy, cuando un inversionista supera las dos propiedades, los ingresos por arriendo se suman a su renta total y tributan según el tramo correspondiente.

"Con este cambio, quienes tengan más de dos viviendas y las destinen a arriendo pagarán un impuesto fijo de 5%, lo que simplifica el sistema y reduce la carga tributaria en muchos casos", señaló.

A juicio del experto, la medida constituye un incentivo relevante para el mercado; siendo un "estímulo al uso de la vivienda como vehículo de ahorro e inversión y puede contribuir a reducir el stock disponible, que hoy se encuentra en niveles muy elevados".

Desde el Ejecutivo, en tanto, se ha estimado que esta modificación tendrá un impacto fiscal acotado, con una disminución permanente de ingresos equivalente a 0,005% del PIB por año.

- Esta iniciativa también es un estímulo para el uso de la vivienda como vehículo de ahorro, estima el académico José Miguel Simian.

Con foco en los inversionistas inmobiliarios, el proyecto también introduce un nuevo tratamiento tributario para las rentas provenientes del arriendo de viviendas acogidas al régimen del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL 2) -propiedades de hasta 140 metros cuadrados (m²) que cumplen ciertos requisitos-.

Actualmente, las personas naturales pueden acceder a beneficios tributarios por hasta dos viviendas bajo este régimen, que incluyen rebajas en contribuciones, ventajitas en materia de herencia y un tratamiento favorable para los ingresos por arriendo.

Sin embargo, a partir de la tercera propiedad, esos ingresos pasan a tributar

"Con este cambio, quienes tengan más de dos viviendas y las destinen a arriendo pagarán un impuesto fijo de 5%, lo que simplifica el sistema y reduce la carga tributaria en muchos casos", señaló el experto.