



ACTUALIDAD [**PROPUESTA GUBERNAMENTAL**]

Exención del IVA: ¿Impulso real o freno por incertidumbre?

CAROLINA MIRANDA CALLEJAS

Visiones disímiles ha generado el anuncio gubernamental de eliminar el IVA a las viviendas nuevas durante 12 meses, a partir de la publicación de la norma. La medida, que forma parte del proyecto de ley de Reconstrucción Nacional, busca impulsar la reactivación de la economía y la construcción.

Mientras Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobiliario, afirma que la propuesta provocó un “frenazo” en las ventas del sector, Mariana Samarotto, master Business Partner de Capital Inteligente, y Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria, coinciden en que la medida contribuirá a reducir el stock de propiedades.

Tras el anuncio, explica Martínez, los compradores se preguntaron “¿para qué comprar hoy si mañana puedo ahorrar un 19% del valor de la propiedad? Se instaló esa lógica, pero la matemática simple no refleja la realidad completa”.

Ello, porque —dice— “el IVA que se traslada al cliente no es el 19% completo, sino entre un 12% y 14%, debido a mecanismos de crédito fiscal. Además, muchas inmobilia-

La posibilidad de eliminar el tributo por 12 meses a las propiedades divide a los expertos. Mientras unos advierten una caída en las ventas, otros lo ven como una oportunidad para reducir el stock de propiedades.



La iniciativa apuesta a dinamizar el sector de la construcción.

rias ya tienen ese costo internalizado, por lo que el descuento efectivo podría ser apenas de un 2% o 3%”.

Además, empresas del sector ya están ofreciendo incentivos para reducir su stock, como bonos pie o arriendos con opción de compra. “Algunas incluso están vendiendo con márgenes muy reducidos o pérdidas, por lo que el beneficio adicional sería limitado”, agrega Martínez.

Así, el principal efecto ha si-

do la incertidumbre. “Todo esto ocurrió por un anuncio que ni siquiera ha completado su trámite legislativo. Miles de compradores postergaron sus decisiones, esperando un ahorro que podría no materializarse”, señala.

IMPACTO

Desde otra vereda, Mariana Samarotto valora la señal del Gobierno, pero reconoce desafíos en su implementa-

ción. “La reducción del IVA debiese traducirse en un descuento directo en el valor de las viviendas nuevas por un año. Si las inmobiliarias logran transferir ese menor costo, la rebaja podría estar entre un 8% y un 13% aproximadamente”, afirma.

A su juicio, la medida podría transformarse en una oportunidad clave para reactivar el mercado, por que “permitirá reducir el stock disponible, lo que es funda-

mental para destrabar la industria y generar un efecto dominó en empleo y servicios asociados”, aunque subraya que se requiere mayor claridad regulatoria.

Por su parte, Víctor Danús llama a analizar el impacto con cautela. “La exención del IVA aplica solo a la construcción, no al terreno, por lo que la disminución efectiva puede ir entre un 5% y un 12%, dependiendo del proyecto”, precisa.

Asimismo, advierte que “esta medida puede acelerar decisiones de compra y ayudar a reducir el stock de viviendas nuevas, pero su impacto en nuevos desarrollos es acotado, dado que su vigencia es de solo doce meses”.

En ese contexto, el acceso al financiamiento sigue siendo un factor determinante. “Aunque exista una rebaja en el precio, el principal desafío continúa siendo la capacidad de ahorro para el pie y las condiciones del crédito hipotecario, que hoy están más exigentes”, concluye Danús.