

OPINIÓN

Eliminar el IVA a la vivienda por 12 meses

Pablo Morales

Director Carrera de Contador Auditor

Universidad de Las Américas

En medio de un escenario marcado por altas tasas de interés, menor acceso al crédito y una desaceleración en el sector inmobiliario, ha surgido con fuerza la propuesta de eliminar el IVA durante un año para la compra de viviendas. La medida, que a primera vista resulta atractiva, abre una discusión relevante no solo desde lo económico, sino también desde la educación financiera y la toma de decisiones informadas. Partamos por lo esencial. En Chile, la compra de viviendas nuevas está afecta a IVA, lo que incide directamente en el precio final que paga el comprador. En ese contexto, el Ministerio de Hacienda señaló que una medida de este tipo podría traducirse en un ahorro aproximado de entre un 10 y un 15% en el valor del inmueble, lo que representa un incentivo relevante para quienes están evaluando adquirir una propiedad. El objetivo apunta a reactivar el sector inmobiliario y facilitar el acceso a la casa propia en un contexto económico desafiante. Desde esa perspectiva, el beneficio es evidente. Una menor carga tributaria facilita el acceso a la vivienda, especialmente si tomamos en cuenta que el financiamiento se ha vuelto más exigente. Además, puede dinamizar el sector inmobiliario, reactivar proyectos detenidos y generar efectos positivos en el empleo y en la cadena productiva asociada a la construcción. Sin embargo, como toda medida de carácter temporal, su verdadero impacto dependerá de cómo sea comprendida y utilizada por las personas. Aquí es donde la conversación se vuelve interesante.

Una rebaja tributaria de este tipo no necesariamente implica que comprar siempre sea la mejor decisión. El precio de una vivienda es solo parte de la ecuación. También están el costo del crédito, la estabilidad laboral, el nivel de endeudamiento y la capacidad de pago en el largo plazo. Si estos factores no se analizan con detención, el incentivo puede transformarse en una decisión apresurada. Por eso, más que ver esta propuesta como una oportunidad inmediata de compra, conviene interpretarla como una ventana que requiere planificación. Quienes evalúen comprar deberían preguntarse, por ejemplo, si cuentan con un pie suficiente, si pueden enfrentar escenarios de tasas de interés variables y si su nivel de ingresos es consistente con el compromiso financiero que implica un crédito hipotecario. Otro punto relevante es entender que, en la práctica, parte del beneficio podría ser absorbido por el mercado. Si la demanda aumenta de forma significativa en un periodo acotado, es posible que los precios de los inmuebles se ajusten al alza, reduciendo el impacto real de la medida. No se trata de una certeza, pero sí de un comportamiento económico que ya se ha observado en otras ocasiones.