

Según un estudio de Equifax, 545.627 personas tienen dos o más viviendas DFL2, las que se verían afectadas por la propuesta del gobierno de eliminar la exención que rige para los ingresos generados por el arriendo de este tipo de inmuebles. El 22,8% de ese total tiene más de 70 años, mientras que el 22,1% está entre 60 y 69 años. Santiago concentra la mayoría de los roles, seguido por Puente Alto.

DFL2

Uno de los temas de la reforma tributaria que desde un comienzo generó reparos por parte de los parlamentarios que integran la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados, instancia donde se tramita la reforma tributaria: la eliminación de la exención que rige para los ingresos generados por arriendos de inmuebles DFL2. Ahora, estarán gravados con impuestos todos los ingresos generados por arriendos de ese tipo de inmuebles.

Este tipo de construcciones son denominadas como "viviendas económicas", ya que poseen una superficie edificada y útil de 140 metros cuadrados o menos por unidad.

¿Pero cuántas viviendas hay actualmente en Chile que califiquen como viviendas con DFL2? De acuerdo con un estudio que realizó Equifax, actualmente hay poco más de 5,2 millones de roles bajo esta categoría. De ellos, el 40,69% se ubica en la Región Metropolitana (2.148.086); el 11,72% en Valparaíso (618.721); el 8,51% en Biobío (449.216); seguidos por Maule, con 6,07% (320.134), y Coquimbo, con 5,12% (270.242).

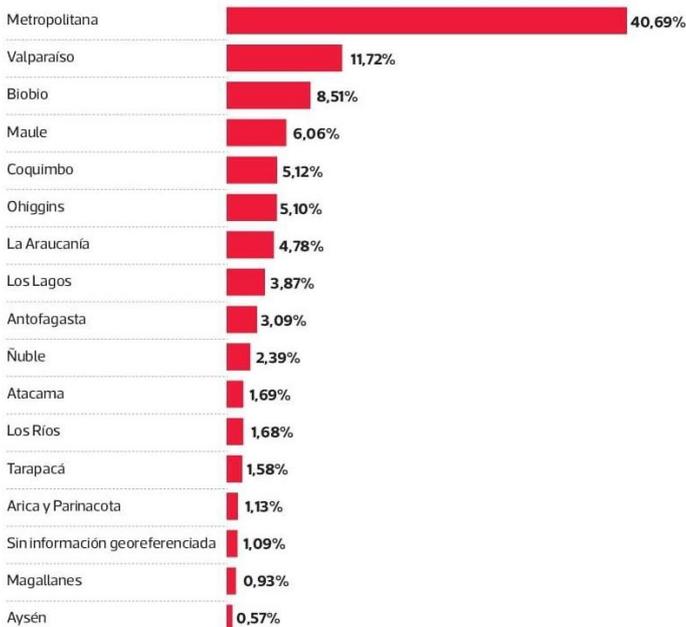
Dentro de la Región Metropolitana, Santiago es la que concentra el 8,75% de los roles (188.014); le sigue Puente Alto, con el 8,01% (171.981); Maipú, con el 7,36% (158.103), y La Florida, con 5,45% (117.092).

Más de 500 mil personas poseen dos o más viviendas DFL2: el 45% tiene más de 60 años

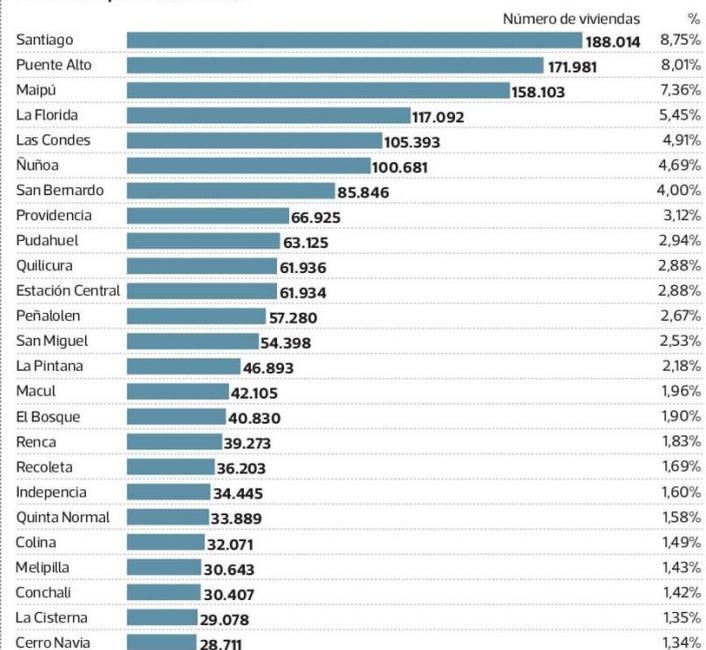
Un reportaje de CARLOS ALONSO

ESTADO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DFL2 EN CHILE

Distribución DFL 2 por región



Distribución por comuna en RM



En el sector nororiental, Las Condes ocupa el quinto lugar, con el 4,91% de los DFL2 de la RM (105.393) y Ñuñoa le sigue con el 4,69% (100.681). Providencia se queda con el octavo lugar, con el 3,12% (66.925); Colina está en la posición 21, con el 1,49% (32.071) y Vitacura aparece en el lugar 33, con el 1,09% (23.328). La Reina queda aún más rezagado, en el puesto 36 y el 1,04% de representación (22.398) (ver infografía).

Ignacio Bunster, director de Asuntos Corporativos de Equifax, explica que "hay una clara concentración de DFL2 en Santiago Centro, lo que se explica por la alta densidad de la comuna. Puente Alto y Maipú también destacan, pues son comunas con un gran número de habitantes, lo que explica la alta presencia de este tipo de viviendas".

Otra descripción que se muestra es que 9,96% de los roles tienen un avalúo fiscal menor a los \$ 10 millones (525.602), mientras que el rango que concentra más roles es el que está entre \$ 10 millones y los \$50 millones, con el 69,28% de los roles (3.657.980). El 15,69% tiene entre \$ 50 millones y \$100 millones de avalúo (828.231). Así, el 5,07% restante de los roles tiene un avalúo fiscal sobre los \$ 100 millones (267.881). De ellos, 173.705 están en la Región Metropolitana.

Pero la idea de avanzar hacia una limitación o fin de esta exención no es nueva. De acuerdo con una minuta que elaboró Hacienda para la discusión de la reforma tributaria, se detallan distintas medidas que se han realizado en el tiempo.

Una de ellas tuvo lugar en 2010. Con el objetivo de recaudar fondos para la reconstrucción del país luego del terremoto del 27 de febrero de ese año, se incluyó que, a partir del 1 de noviembre de 2010, solo podrían acceder a este beneficio las personas naturales y por un máximo de dos inmuebles por persona; sin embargo, se mantuvo la norma sin limitaciones respecto de aquellas viviendas adquiridas hasta el 30 de octubre de ese mismo año.

Un segundo momento de modificaciones ocurrió en 2020. Hasta esa fecha, los inmuebles que eran donados o heredados no se contabilizaban para el cálculo del límite de dos propiedades. De esta forma, a partir de enero de 2020, los inmuebles adquiridos por esta vía pasan a ser contabilizados dentro del límite de dos inmuebles.

Por último, en el marco de la discusión sobre el financiamiento de la Pensión Básica Universal (PGU) de enero de 2022, se eliminó el beneficio para aquellos que adquirieron inmuebles antes del 1 de enero de 2010. Es decir, el tope de dos inmuebles por persona es independiente de la fecha de adquisición de estos y además las personas jurídicas pierden todo beneficio. Y ahora, en la reforma en curso, la eliminación es para todas las viviendas respecto de arriendo y del impuesto a la herencia, pero se mantiene la reducción en el pago de impuesto territorial, la reducción del impuesto de timbres y estampillas y la reducción del pago



Lo que plantea la reforma tributaria sobre los DFL2

●●● El proyecto de ley que se discute en la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados contempla el término total de la exención respecto de arriendo y del impuesto a la herencia en viviendas DFL2, pero mantiene aquellos beneficios que apuntan a la adquisición de inmuebles con fines habitacionales. Así, continúa la reducción en el pago de impuesto territorial, la reducción del impuesto de timbres y estampillas y la reducción del pago de derechos por la inscripción del inmueble ante el conservador de bienes raíces. Este punto ha sido cuestionado por los diputados quienes piden al menos mantener este beneficio para los adultos mayores. El gobierno escuchó esas solicitudes y, por ello, incluyó este tema en la lista de indicaciones que trabaja junto a los asesores de los legisladores de oposición. El próximo martes está previsto que el ministro de Hacienda, Mario Marcel, exponga los cambios que se trabajan.

de derechos por la inscripción del inmueble ante el conservador de bienes raíces.

¿A quiénes afectará la reforma?

Al desagregar por personas, el informe de Equifax muestra que hay 3.981.236 personas naturales y 69.549 empresas que tienen al menos una propiedad DFL2. De los propietarios personas naturales, el 80,83% tiene solo una de estas viviendas a su nombre (3.217.929). Mientras, el 13,7% tiene dos o más DFL2, que equivale a 545.627 personas. Precisamente este es el grupo de personas que se verá afectada por la eliminación de esta exención.

Las características que tienen las personas con dos o más DFL2 las detalla Bunster: "Son en su mayoría hombres (54,34% o 296.490), de entre 45 a 69 años (56,09%), casado (55,61%), del segmento ABC1 (51,37%) y sin morosidades (88,39%)". El 45,56% son mujeres (248.585).

Y de quienes tienen dos o más viviendas DFL2, el 22,8% tiene más de 70 años, lo que se traduce en 124.388 personas, mientras que el 22,1% tiene entre 60 y 69 años que equivale a 120.580 personas. En suma, el 45% del total de personas que poseen dos o más viviendas DFL2 tienen más de 60 años de edad.

En este grupo de personas está centrada la discusión y propuesta de los diputados, quienes desde un comienzo le solicitaron al ministro revisar la medida para los adultos mayores.

De hecho, en una de las primeras sesiones que tuvo la Comisión de Hacienda hubo una posición transversal entre los integrantes de la Comisión de Hacienda, quienes le pidieron al gobierno revisar esta eliminación, especialmente si tendrá un impacto a los adultos mayores. Esa petición concitó el apoyo desde el diputado Naranjo, pasando por el independiente Carlos Bianchi, los RN Miguel Mellado y Frank Sauerbaum, y los Republicanos representados por Gonzalo de la Carrera y Gloria Naveillán.

Por esta razón, el gobierno lo incluyó de la lista de temas que está revisando junto a los asesores de los parlamentarios para realizarle algunas indicaciones, que apuntan a mantener la franquicia en algunos casos, como los adultos mayores.

Otra descripción de los propietarios de este tipo de viviendas la entrega Víctor Danús, gerente general de PROUrbegestión inmobiliaria. "Hay dos tipos de personas que tienen DFL2: quienes viven en ellas y quienes las usan como inversión, en arriendo. Los primeros tienen un perfil muy transversal, pues esta definición agrupa a toda vivienda de menos de 140 m². Es más fácil hacer un perfilamiento por número de dormitorios. En viviendas de uno y dos dormitorios viven desde personas jóvenes, tercera edad, separados, universitarios. Las viviendas de tres o más dormitorios tienen características más familiares". Ahora, para el caso de los inversionistas, "las personas tienden a tener el perfil de inversionista hormiga, es decir, aquel que tiene 2-3-4 propiedades para arrendar".

Danús asevera que "los propietarios adultos mayores representan un número significativo de compradores, pero sobre todo en el segmento de compra como inversión. Quienes compran para vivir, generalmente están "achicándose" y pasan de una casa amplia a un departamento, más cómodo y con mayores niveles de seguridad".

En el informe se menciona que el 22,9% de estas personas pertenece al segmento AB de la población (125.037). De los 545.627 dueños de propiedades, el 11,54% tiene morosidad en algún pago (62.963). De ellos, 3.185 adeudan más de \$ 10 millones.

Desde el sector inmobiliario, uno de los principales reparos apunta al impacto que pueda generar la inversión del sector. "Las viviendas DFL2 han sido un motor relevante para la industria inmobiliaria, por cuanto permiten ofrecer una inversión con beneficio tributario a través de una gran variedad de proyectos y con una gran transversalidad desde el punto de vista del tipo de vivienda, ubicación y segmento a la que va dirigida. Ello hizo de esta fórmula un factor clave para el dinamismo que ha tenido el sector inmobiliario en las últimas décadas", afirma Ignacio Ruiz, gerente comercial de Inmobiliaria Vitalia. Por ello, dice que "eliminar esa exención tributaria sin duda que es un ingrediente más para enfriar una industria que, en gran medida, estaba siendo sostenida por la venta de este tipo de viviendas". ●