LITORALPRESS

Fecha: 23-04-2026
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio Segunda Edición (B) - Chile
Tipo: Noticia general
Título: Viviendas: Los impactos en precios y en el mercado del arriendo que se prevén por DFL2 y cese del IVA

Pág. : 1
Cm2: 433,9

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

Inmobiliarias ven un efecto "acotado" en los valores

Viviendas: Los impactos en precios y en el mercado del arriendo que se prevén por DFL2 y cese del IVA

MARCO GUTIÉRREZ V.

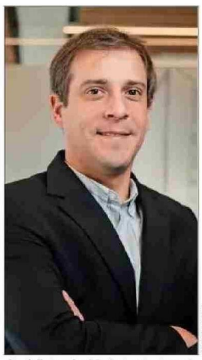
El sector advierte dificultades con la posibilidad de "utilizar como crédito fiscal el IVA soportado en la construcción de los inmuebles" que concede el proyecto.

FELIPE DÁEZ

Rodrigo González, gerente general de Ingevec.

CEDIDA

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa.



NORTE VERDE

José Ignacio Maturana, gerente Inmobiliario de Norte Verde.

Impactos positivos, pero moderados en rebajas de precios y demanda de viviendas nuevas proyectan expertos y empresas inmobiliarias, tras conocerse ayer los detalles del proyecto de ley misceláneo que el Gobierno envió al Congreso.

La iniciativa contiene dos medidas que tienen relación con el mundo inmobiliario habitacional, que buscan disminuir el alto *stock* de viviendas nuevas a la venta y reactivar obras y empleo en el rubro. Se trata de la eliminación del IVA por 12 meses para la venta de casas y departamentos y la ampliación de los beneficios tributarios para viviendas DFL2, a los que hoy acceden las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 metros cuadrados.

"Desde la óptica del marco teórico, ambas medidas incidirían sobre la acumulación de capital (K) en el segmento inmobiliario residencial, reduciendo transitoriamente el costo efectivo de adquisición de viviendas y ampliando los retornos después de impuestos de la inversión en vivienda para arriendo, lo que favorecería la colocación del *stock* habitacional disponible y los incentivos a destinar propiedades al mercado de arrendamiento", señala el informe financiero del proyecto.

Moderación

El IVA de la vivienda es menor al 19% tradicional, ya que el terreno no paga, solo la construcción. En cuanto a la eliminación de este impuesto por 12 meses, el proyecto contempla "un efecto retroactivo" para operaciones celebradas desde el ingreso del proyecto de ley.

Asimismo, se "mantiene la posibilidad de utilizar como crédito fiscal el IVA soportado en la construcción de los inmuebles", materia que si bien algunos actores esperaban se expresara en el texto para evaluar una mayor reducción en los precios de los inmuebles, ahora el sector desestima su efecto. Esto, porque ese IVA se acumularía y recuperaría recién cuando realicen un siguiente proyecto.

"Valoramos positivamente que el Gobierno esté impulsando medidas para abordar el alto nivel de *stock* de viviendas y reactivar el sector inmobiliario. Sin embargo, estimamos que el impacto de la exención transitoria del IVA será acotado y dependerá fuertemente de la etapa de escrituración de los proyectos", comentó Rodrigo González, gerente general de Ingevec. Añadió que en iniciativas avanzadas puede generarse un "efecto más relevante en los precios", pero advirtió en obras que "están en etapas intermedias o iniciales, el impacto puede ser contraproducente, ya que las inmobiliarias, en lugar de generar caja, acumularán IVA, crédito fiscal, afectando su liquidez".

RETROACTIVO
El efecto retroactivo en el cese del IVA obligaría a las firmas a restituirlo al comprador antes de pedir devolución.

Una opinión similar tuvo José Ignacio Maturana, gerente Inmobiliario de Norte Verde, quien afirmó que esta medida tendrá "un impacto positivo, pero acotado". Proyectó que "la reducción de precios será del orden del 4%, lo que puede generar desconfianza en el consumidor, que va a estar esperando un 19%".

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, señaló que la propuesta de exención del IVA, "si bien contribuye a activar el mercado, lo hará de manera muy acotada. Lo anterior, debido al bajo efecto en tratamiento del IVA crédito, en el que se incurre en el proceso de construcción".

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y *fellow* en Economía Urbana y subdirector del máster de Economía y Finanzas Inmobiliarias de la London School of Economics (LSE), advirtió que "una cosa que llama la atención es que la exención (de IVA) no contemple un límite de precios, lo cual tiene un componente regresivo, ya que crece con el valor de la vivienda. Esto abre una discusión sobre la conveniencia de fijar un tope de valor durante la tramitación parlamentaria".

Aravena estimó que habría un margen para una baja de precios, "aunque difícilmente se traspasará íntegramente al comprador". Incluso, prevé que "una mayor demanda podría conllevar una recuperación de los precios hacia su nivel de equilibrio".

Incentivo para la renta

Sobre el beneficio tributario para las viviendas DFL2, el proyecto dispone un nuevo régimen "aplicable a la tercera vivienda económica y siguientes, permitiendo que las rentas por su arriendo, percibidas por personas naturales, queden afectas a un impuesto único con tasa de 5%, siempre que se trate de inmuebles de hasta 90 m²".

"Creemos que esta medida va en la dirección correcta, ya que introduce un incentivo relevante para los inversionistas, facilitando la adquisición de departamentos con fines de renta", aseguró González.

Maturana coincidió en que esto es "muy positivo para clientes que pueden comprar sobre las dos unidades, pero no lo hacen por la tremenda carga tributaria que significa esto. Esto debido a que hoy esos ingresos por arriendo se van al global complementario del propietario y pueden tributar hasta el 40%. Con este cambio, tributaría de forma fija un 5%".