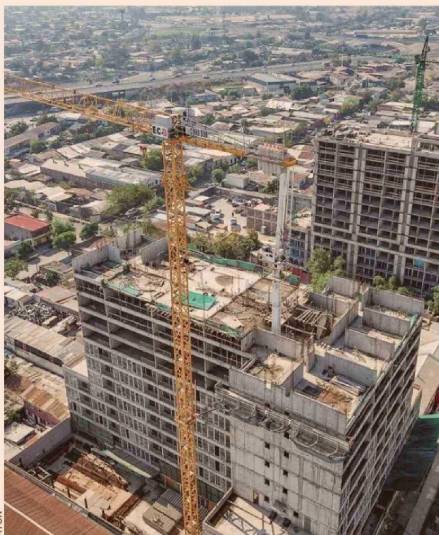


Cómo quedaron las normas para bajar el precio de la vivienda **tras las nuevas indicaciones del Ejecutivo**

■ Los cambios apuntan más a precisiones técnicas y regulatorias que a modificaciones de fondo.



POR LAURA GUZMÁN

Las normativas impulsadas por el gobierno para intentar reducir el precio de las viviendas, contenidas en el proyecto de reconstrucción y reactivación nacional, también fueron objeto de ajustes en las indicaciones ingresadas el pasado lunes.

Los cambios apuntan a tres materias: la exención temporal del IVA por 12 meses para la venta de ciertas viviendas, modificaciones al régimen del DFL 2 y ajustes a la eliminación de contribuciones para la primera vivienda de personas mayores de 65 años.

Para el doctor en planificación y economía urbana de la London School of Economics (LSE), Ignacio Aravena, las nuevas indicaciones no modifican de manera estructural el espíritu de las medidas, sino que buscan “aterrizar técnicamente” varios aspectos.

A juicio del académico, la modificación más relevante está en los cambios introducidos al DFL 2. Actualmente, las personas naturales pueden acceder a beneficios tributarios por hasta dos viviendas acogidas a dicho régimen.

Sin embargo, desde la tercera vivienda,

las rentas por arriendo pasan a tributar bajo el régimen general. El proyecto busca modificar ese esquema, estableciendo que los ingresos provenientes de arriendos desde la tercera propiedad puedan acogerse a un impuesto único de 5%.

Ahora, las nuevas indicaciones del Ejecutivo establecen que optar por este beneficio será voluntario y no obligatorio. “Hay inversionistas pequeños a los que no necesariamente les conviene tributar bajo este impuesto único de 5%, y podrían preferir mantenerse en el régimen general. Para inversionistas de mayor tamaño, en cambio, sí puede ser conveniente. Lo que hace esta indicación es entregar mayor flexibilidad”, explicó Aravena.

Además, las indicaciones incorporaron a las bodegas y estacionamientos dentro del mismo régimen tributario.

IVA y contribuciones

En materia de IVA, el gobierno mantuvo la propuesta, aunque introdujo que el beneficio solo aplicará a proyectos que cuenten con recepción definitiva y no parcial. Para Aravena, este cambio no debería generar grandes impactos, ya

que busca delimitar con mayor claridad qué proyectos efectivamente podrán acceder al beneficio. Otro de los ajustes vinculados al IVA amplía la referencia al crédito fiscal, incorporando también actividades de desarrollo y comercialización de viviendas. Para el académico, se trata más bien de otra precisión técnica que debía incorporarse para delimitar correctamente la aplicación de la norma.

En cuanto a las contribuciones, las indicaciones establecen que las bodegas y estacionamientos asociados a la vivienda principal también podrán quedar exentos del tributo. Asimismo, se ajustan reglas relacionadas con copropiedad, uso mixto, fiscalización y pérdida de la exención.

Aravena sostuvo que, al igual que en los otros cambios, el foco está en precisar las reglas de acceso al beneficio —específicamente quién puede acceder— más que en alterar sustancialmente su impacto. Respecto a la incorporación de estacionamientos y bodegas, agregó que era una consecuencia esperable de la norma, ya que “no tenía mucho sentido seguir pagando contribuciones por esos espacios si la vivienda principal ya estaba exenta”.